ALLEGATO 3 “istruttoria osservazioni”
alla D.C.C. n. ____ del _____

OGGETTO: ISTRUTTORIA SULLE OSSERVAZIONI

Premesso che con D.C.C. n. 72/09 è stato adottato il Regolamento Urbanistico e che:

- l'atto è stato depositato presso la sede del Comune dal 25.11.2009 per 90 giorni consecutivi;
- il relativo avviso è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 47 del 25.11.2009;
- sono state depositate 278 osservazioni come risulta dalla Certificazione del Segretario Generale del 28.09.2010

Come di prassi si è provveduto all'istruttoria delle 278 osservazioni riportando le controdeduzioni e le indicazioni relative alle modifiche, integrazioni o stralci alle Norme ed agli elaborati adottati.

Per meglio individuare quali siano le modifiche ed integrazioni apportate dalle osservazioni si è provveduto a redigere le Norme del R.U. nella forma sovrapposta e riportando le note a piè di pagine con il numero dell'osservazione che ha comportato la revisione.

Pertanto si riportano:

- in ALLEGATO A l'Istruttoria alle osservazioni;
- in ALLEGATO B le Norme del RU sovrapposte.

Rilevata la complessità delle modifiche da apportare agli elaborati cartografici non si è potuto predisporre una comparazione con quanto adottato ma le lettura complessiva degli elaborati aggiornati e di quanto riportato nell'istruttoria in merito alla specifica delle integrazioni da inserire rendono di facile lettura gli atti relativi al:

a) REGOLAMENTO URBANISTICO

- la "Tav. 1 – Inquadramento generale", in quanto sommatoria delle tavole successive 2 , riporta le integrazioni e modifiche cyhe meglio sono leggibili sia nella Tav. 2 che nella Tav. 6;
- nella "Tav. 2 – Disciplina dei suoli e degli insediamenti" gli ambiti interessati risultano facilmente individuabili in quanto rappresentati con perimetrazione specifica e assoggettati a nuova adozione;
- la "Tav. 3 – Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: invarianti strutturalei e luoghi a statuto speciale" e la "Tav. 4 - Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: discipline speciali e salvaguardie" rimangono pressoché invariate;
- la "Tav. 5 – Classificazione del patrimonio edilizio esistente" è stata modificata per quanto specificato nell'istruttoria e, di conseguenza, è stata aggiornata la "Schedatura urbanistico-edilizia del patrimonio insediativo";
- la "Tav. 6 – Il Territorio rurale" è stata redatta in una nuova veste, nel rispetto di quanto alle osservazioni accolte e parzialmente accolte, che permette una migliore individuazione degli ambiti rurali e del paesaggio.

b) PIANO DELLE FUNZIONI

- gli "Indirizzi normativi integrativi del R.U." sono stati nel complesso predisposti per una migliore lettura escludendo ripetizioni ed inserendo disposizioni comuni nonché le corrispondenze con quanto alle Norme del R.U. modificate;
- la "Tav. 4 – Disciplina dei settori urbani" è stata stralciata in quanto ripetitiva della Tav. 2 del R.U. e quindi oggetto di facili errori di lettura; per quanto detto la "Tav. 5 - Assi del commercio" a preso il n. 4;
- la "Tav. 2 - Quadro d'insieme delle funzioni residenziali …" e la "Tav. 3 - Quadro d'insieme delle funzioni di rilievo urbano" sono state aggiornate.

c) PIANO DEGLI IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE CARBUIRANTI che è stato aggiornato con le normative attualmente vigenti.

28.09.2010

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Arch. Domenico Melone

ALLEGATO A

ISTRUTTORIA OSSERVAZIONI AL R.U.

N. PROGRESSIVO PROPONENTE	SINTESI OGGETTO OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONI
1- Baccalini Giovanni	Osservazioni di carattere generale, in particolare reputa assurda la proposta del comparto RQ05, e critica gli ultimi interventi (del precedente PRG) che hanno portato alla realizzazione di campeggi come il veliero. Fra le proposte indica la necessità di incentivare l'utilizzazione dei sistemi promozionali del turismo e del commercio, ispirandosi ai "concorrenti interni" tipo la regione Liguria ed Europei come la Spagna.	NON ACCOGLIBILE. L'osservazione è basata su riflessioni generali che affrontano svariate tematiche sulle scelte urbanistiche passate, dichiarate inadeguate, e sulle proposte future del R.U. che dimostrano, a parere dell'interessato, l'inattitudine del gruppo dirigente locale a percepire le esigenze del territorio. Non sono riportate osservazioni specifiche e di dettaglio che possano portare alla modifica degli elaborati (norme e tavole) del R.U.
2 – Fazzi Roberto	Osserva l'art. 18 in materia di edilizia sostenibile e l'art. 11 in materia di deroga delle distanze edilizie. Nel particolare, chiede: 1. di inserire la possibilità di installare oltre i pannelli solari termici per produzione acqua calda anche i pannelli solari fotovoltaici per produzione di energia; 2. di applicare le deroghe ai parametri edilizi per tali scopi; 3. escludere il dal calcolo delle superfici dei pannelli da quello delle serre solari in modo tale da abbinarne il beneficio; 4. portare il volume delle serre solari dal 20% al 30%; 5. dare la possibilità di inserire i pannelli anche loggiati, porticati ect..ect; 6. introdurre la deroga per le distanze edilizie come previsto dal DLGS 115/08	ACCOGLIBILE. Si ritiene che quanto alla richiesta sia condivisibile in quanto porta a chiarire molti degli aspetti relativi all'edilizia sostenibile che il Ru ha riportato in maniera non troppo dettagliata. *Per quanto sopra si modificano ed integrano gli Articoli.11 e 18 delle Norme.*
3- Russo Francesco	Proprietario di un fabbricato in un lotto dell'ex Comparto Urbanistico CR4 a "Il Capannino", non avendo utilizzato tutto il volume indicato dal piano attuativo relativo, chiede che il R.U. consenta di saturare il volume previsto e che la possibilità sia prevista nei tessuti preordinati (TP) dove il	NON ACCOGLIBILE. La saturazione volumetrica di lotti edificati a seguito di piani attuativi dei comparti urbanistici residenziali (indicati con le sigle CR1, CR2, CR4 - relativo all'osservazione - e CR5)

	terreno viene oggi inserito dal R.U. medesimo	non è da accogliere in quanto lo strumento urbanistico previgente (P.R.G.) stabiliva un indice massimo di edificabilità territoriale (I.t.) e non un indice di edificabilità fondiario (I.f.) riconducibile al singolo lotto poi disegnato dal piano di lottizzazione. Le convenzioni urbanistiche sono altresì scadute così come gli effetti delle medesime. Il R.U. individua correttamente i suddetti comparti come Isolati e Tessuti Preordinati e ne disciplina gli interventi agli art.133 e 137.
4 – Pieri Sergio per il "Coordinamento interparrocchiale opere caritative"	Richiede di poter trasformare parte dell'ex-chiesa di San Paolo della Croce, posta in Via Amendola in area pubblica, per destinarla alla sede di distribuzione del vestiario del Coordinamento ed a servizi igienici attrezzati per le persone in difficoltà.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. La richiesta di prevedere un centro a carattere assistenziale come quello proposto è condivisibile ma non nell'ottica di un riutilizzo di un edificio precario e non coerente con l'edificato ed il verde pubblico a contorno. Si ritiene quindi di permettere la suddetta destinazione ma attraverso un intervento di sostituzione edilizia nel limite delle volumetrie esistenti e con prescrizioni a carattere ambientale al fine di mantenere l'uso pubblico dell'area. *Per quanto sopra si modifica la tav. 2 stralciando dall'area interessata la previsione di VP (verde pubblico non attrezzato) ed inserendo quella di VPa* (Verde Pubblico attrezzato di progetto) per il quale l'Art. 87, comma 5, lettera b), già prevede la sostituzione edilizia e l'eventuale convenzione con il Comune.*
5 – Umberto Gavazzi quale l.r. Hotel Giardino s.r.l.	Richiede la modifica dell'Art. 105 al fine di una diversa specifica relativamente ai passaggi pubblici o d'uso pubblico verso l'arenile. In particolare: - che, in via principale, venga previsto il collocamento del pubblico passaggio in altra sede limitrofa di proprietà di terzi ovvero all'interno della propria proprietà sul confine ao all'estremità; - ovvero inserire nell'articolo disposizioni specifiche per regolare l'accessibilità attraverso la struttura balneare come da atto d'obbligo del	ACCOGLIBILE. L'osservazione è condivisibile in quanto permette di rendere univoca la norma inserendo le limitazioni proprie dell'atto d'obbligo del 2003 (stagionalità e temporalità del passaggio) e stralciando dalla tav. 2 l'indicazione cartyiografica del passaggio trasversale. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 105 relativamente allo SB – Giardino Beach, introducendo le specifiche sulla stagionalità e temporalità del*

	no l'afflusso, così come stabilito nell'atto d'obbligo del 2003.	*passaggio pubblico, e si stralcia dalla Tav. 2 l'individuazione del passaggio stesso.*
6 – Studio Arches per "Hotel Lido di Pulvirenti Maria Letizia e C. s.a.s."	Viene richiesto di modificare il R.U. affinché : 1. siano previste volumetrie in ampliamento delle strutture ricettive esistenti (alberghi) per la riqualificazione complessiva; 2. siano prevista la possibilità, per l'Hotel in oggetto, di realizzare ulteriori 20 camere e sottostanti autorimesse.	NON ACCOGLIBILE. 1. La Norma del R.U. prevede la possibilità di ampliamento nei limiti massimi dettati dal Piano Strutturale approvato (Art. 65) e non modificabili in questa sede. 2. Fermo restando che per l'intera UTOE del Centro sono previsti 150 nuovi posti letto per strutture esistenti, non è determinabile una dotazione specifica in quanto discenderà dalla progettazione esecutiva in applicazione delle disposizioni vigenti.
7 – Studio Arches per Ezio Lenzi	Richiede che per il fabbricato posto in Piazza XXIV Maggio n. 20, che il R.U. riporta nei tessuti Storici con Classe 3, sia previsto un Piano di Recupero con: 1. contenuti aumenti volumetrici finalizzati alla riqualificazione urbana; 2. recupero dei sottotetti.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE 1.2. A seguito di verifiche di approfondimento e ritenendo condivisibile, in linea generale, quanto all'osservazione si ritiene che l'obiettivo di riqualificazione possa essere raggiunto intervenendo sulla classificazione dell'edificio, portandola da classe 3 a classe 5, senza quindi individuare un'area soggetta a piano di recupero. *Per quanto sopra si modifica in classe 5 la classe 3 dell'edificio al n. 20 e, per continuità tipologica, di quello adiacente, riportata alla Tav. 2.*
8 – Società Tahiti Camping s.r.l..	Chiede di modificare l'art.145 comma B.2 al fine di poter realizzare la reception e parcheggio verde nell'area in ampliamento..	ACCOGLIBILE. La richiesta appare condivisibile in quanto porta a migliorare le dotazioni del campeggio esistente. *Per quanto sopra si integra e modifica l'Art. 145 – lettera B.2 delle Norme.*
9 - Studio Arches per Il Pelagone s.r.l.	A seguito di una disamina di vari aspetti della normativa adottata viene richiesto di: 1. modificare gli articoli 61 e 100 delle Norme; 2. integrare le Norme inserendo il mantenimento dell'attuale accesso al mare prossimo al Fosso Cervia; 3. riesaminare la previsione del TR08 – porto verde ; 4. prevedere, in subordine, un accesso pubblico, alternativo alle previsioni interne sia a Il Pelagone che a Il	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE 1. La richiesta è generica e non sono specificate le modifiche ritenute necessarie; si ritiene comunque corretta la stesura attuale della norma in quanto generica e non specifica per aree o ambiti. 2.3. Con Deliberazione n. 28/2010 il Consiglio Comunale ha approvato un atto di indirizzo relativo alla nautica da diporto la cui finalità è quella "di

	Boschetto, a cavallo dei confini delle due proprietà.; 5. mantenere il fronte attuale della spiaggia in concessione AC senza prevedere la riduzione.	verificare la possibilità di realizzare una o più strutture portuali sul litorale comunale dedicate alla nautica da diporto attraverso: a) l'approfondimento della fattibilità tecnica degli impianti ed il loro impatto sul tessuto economico della Città; b) valutando la fattibilità anche tenendo conto delle migliori tecnologie utili per garantire la tutela dell'ambiente e le caratteristiche morfologiche del Golfo." L'atto suddetto porta quindi ad integrare sia le Norme che la Scheda dell'Area di Trasformazione TR08 al fine non prevedere altre strutture portuali fini all'espletamento delle previste verifiche. 4. La proposta è condivisibile in quanto risponde all'obiettivo di avere passaggi pubblici per l'accesso alla spiaggia in alternativa a quelli interni alle proprietà. 5. La previsione della riduzione del fronte della AC di 10 ml. discende da quanto stabilito dal Piano Strutturale per l'UTOE della Costa e non è modificabile con il R.U. *Per quanto sopra si modificano:* *- gli articoli 105, 145/D, 145/G in relazione al passaggio pubblico tra le due proprietà (Il Pelagone – Il Boschetto), la Tav. 2e il documento dei beni da espropriare per individuare un unico percorso in luogo dei due interni alle aree suddette;* *- l'Art. 3 delle Norme e la Scheda del TR08 per inserire le indicazioni prescrittive di cui alla D.C.C. n. 28/10.*
10 – Studio Arches per Laura Forestieri	A seguito di una disamina di vari aspetti della normativa adottata viene richiesto di: 1. modificare gli articoli 61 e 100 delle Norme; 2. integrare le Norme inserendo il mantenimento dell'attuale accesso al mare prossimo al Fosso Cervia; 3. riesaminare la previsione del TR08 – porto verde; 4. prevedere, in subordine, un accesso	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE 1. La richiesta è generica e non sono specificate le modifiche ritenute necessarie; si ritiene comunque corretta la stesura attuale della norma in quanto generica e non specifica per aree o ambiti. 2.3. Con Deliberazione n. 28/2010 il Consiglio Comunale ha approvato un

	pubblico, alternativo alle previsioni interne sia a Il Pelagone che a Il Boschetto, a cavallo dei confini delle due proprietà.; 5. prevedere un incremento di 40 posti letto per la struttura alberghiera se non verrà realizzato il porto verde.	atto di indirizzo relativo alla nautica da diporto la cui finalità è quella "di verificare la possibilità di realizzare una o più strutture portuali sul litorale comunale dedicate alla nautica da diporto attraverso: a) l'approfondimento della fattibilità tecnica degli impianti ed il loro impatto sul tessuto economico della Città; b) valutando la fattibilità anche tenendo conto delle migliori tecnologie utili per garantire la tutela dell'ambiente e le caratteristiche morfologiche del Golfo." L'atto suddetto porta quindi ad integrare sia le Norme che la Scheda dell'Area di Trasformazione TR08 al fine non prevedere altre strutture portuali fini all'espletamento delle previste verifiche. 4. La proposta è condivisibile in quanto risponde all'obiettivo di avere passaggi pubblici per l'accesso alla spiaggia in alternativa a quelli interni alle proprietà. 5. La richiesta non è pertinente in quanto subordinata alle valutazioni di cui al punto 4 precdente. Si evidenzia che la disponibilità totale di nuovi posti per l'UTOE di Pratoranieri discende dal P.S. approvato che la limita a 60 unità e realizzabile attraverso il riuso del p.e.e. ammettendone un aumento volumetrico massimo del 10%. *Per quanto sopra si modificano:* *- gli articoli 105, 145/D, 145/G in relazione al passaggio pubblico tra le due proprietà (Il Pelagone – Il Boschetto), la Tav. 2e il documento dei beni da espropriare per individuare un unico percorso in luogo dei due interni alle aree suddette;* *- l'Art. 3 delle Norme e la Scheda del TR08 per inserire le indicazioni prescrittive di cui alla D.C.C. n. 28/10.*
11 - Athena s.r.l. di Pavani Ettore	Chiede che la destinazione assegnata dal R.U. di "Area per attività ricreative e/o culturali	NON ACCOGLIBILE. Il R.U. individua le superfici

	all'aperto" (Art. 146, lett.e delle Norme) al terreno di proprietà sia modificata in modo da consentirne l'utilizzo come parcheggio per sosta camper.	destinate alla sosta camper in aree che sono situate funzionalmente al margine del centro abitato per evitarne l'ingresso al suo interno e quindi ridurre il traffico. Considerato l'obiettivo di eliminare il traffico dal Viale Italia, il valore di pregio del contesto ambientale e paesaggistico e la presenza, nelle vicinanze dell'area in oggetto, di parcheggi esistenti e di previsione, non consentono di accogliere quanto richiesto confermando quindi la destinazione già indicata all'Art. 146, c. 9, delle Norme adottate.
12 – Gavazzi Umberto per "Hotel Giardino s.r.l." + 22	Sono osservate le Schede in Allegato A relative alle Aree di Riqualificazione del centro urbano (RQ02a-b-c e RQ03a) laddove prevedono la pedonalizzazione richiedendo di inserire specifica norma che condizioni la detta pedonalizzazione al reperimento dello stesso numero dei posti auto nel rispetto dei raggi di influenza.	ACCOGLIBILE. La richiesta è ritenuta condivisibile in quanto porta a creare una contemporaneità e sinergia di interventi finalizzata a limitare i disagi, sia per i cittadini, gli operatori commerciali, che per i turisti, nel percorso di attuazione delle previsioni del R.U. per la pedonalizzazione del centro urbano. *Per quanto sopra si integrano le Norme e le Schede di riferimento degli RQ interessati inserendo la disposizione richiesta.*
13 – Società "I Cinque Pini s.r.l."	Viene richiesto che per la destinazione commerciale prevista per il CP12 sia prevista la possibilità di riconversione alla destinazione residenziale in quanto la località di Pratoranieri non permette la continuità annuale di attività commerciali.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Si ritiene condivisibile la richiesta proprio nell'ottica generale di inserire la possibilità di modificare le previsioni commerciali laddove possano risultare non competitive né economicamente remunerative. La riconversione del commerciale in residenziale, poiché comporta il reperimento dei nuovi alloggi dalla dotazione generale del R.U., non avviene a parità di s.u.l. ma subordinata ad una riduzione della medesima secondo criteri univoci prestabiliti. *Per quanto sopra si modifica la Scheda di Indirizzo in Allegato A relativa al CP12 prevedendo la possibilità di riconversione del commerciale in residenziale ricalcolando il numero degli alloggi secondo criteri univocii prestabiliti*

		ed inserendo eventuali disposizioni e prescrizioni per l'attuazione.
14 – Ettore Chirici quale presidente Gruppo Vela L.N.I. Follonica	Richiede: A) una diversa formulazione dell'Art.145, lettera E), delle Norme che, in sintesi, affrontano i temi: 1. della finalità sociale dell'area e delle strutture per sodalizi sportivi senza fini di lucro; 2. della indicazione generale delle strutture necessarie; 3. della tipologia di interventi sui fabbricati esistenti, le destinazioni d'uso degli stessi, le superfici coperte aperte comprensiva di quellea necessaria all servizio di ristoro; 4. delle condizioni che dovrebbero subordinare la previsione della riapertura del fosso ora tombato (c.4) per accedere poi all'area TR08 del porto verde previsto dal R.U. adottat; B) di modificare i riferimenti riportato nella Fase Interpretativa del Piano delle Funzioni per l'Ambito 6B – Pratoranieri Turistico in riferimento all'area dell'ex casello.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. A.1.2.3) Valutate nel complesso queste richieste si ritiene condivisibile prevedere un ampliamento percentuale della volumetria eistente e legittima al fine di migliorare le dotazioni della struttura ritenendo che l'utilizzo di detto aumento debba essere valutato dagli interessati al momento dello studio tecnico di fattibilità. Si ritiene che l'intervento debba essere diretto ma convenzionato per ribadire le finalità sociali anche in futuro. A.4) Con Deliberazione n. 28/2010 il Consiglio Comunale ha approvato un atto di indirizzo relativo alla nautica da diporto la cui finalità è quella "di verificare la possibilità di realizzare una o più strutture portuali sul litorale comunale dedicate alla nautica da diporto attraverso: a) l'approfondimento della fattibilità tecnica degli impianti ed il loro impatto sul tessuto economico della Città; b) valutando la fattibilità anche tenendo conto delle migliori tecnologie utili per garantire la tutela dell'ambiente e le caratteristiche morfologiche del Golfo." L'atto suddetto porta quindi ad integrare sia le Norme che la Scheda dell'Area di Trasformazione TR08 al fine di non prevedere altre strutture portuali fini all'espletamento delle previste verifiche. B) Si evidenzia che i riferimenti della Fase Interpretativa del Piano delle Funzioni sono descrittivi dello stato di fatto e degli interventi previsti ma non rappresentano disposizioni normative pertanto non si ritiene condivisibile andare a modificarli come richiesto; si precisa poi che il riferimento al piano di recupero è relativo alle opere per il punto di ormeggio nel Fosso Cervia. *Per quanto sopra si modifica l'Art.*

		145-lettera E delle Norme e l'Art. 3 nonché la Scheda del TR08 per inserire le indicazioni prescrittive di cui alla D.C.C. n. 28/10.
15 – "Una s.r.l." , Istituto per la famiglia (I.P.F.) onlus e Ass.ne culturale "Aman"	Richiede di inserire nel RU la possibilità di permettere, anche nei fabbricati in zona industriale laddove operano associazioni a fine sociale, la previsione di servizi temporanei di alloggio per persone in difficoltà.	ACCOGLIBILE. La richiesta è condivisibile nella finalità di un interesse pubblico delle attività sociali-assistenziali che vengono svolte dalle associazioni riconosciute come onlus. Per quanto sopra si integra l'Art. 134 – lettera A con disposizioni che permettano la previsione di servizi temporanei di alloggio per persone in difficoltà
16 – Lami Gabriele quale Dirigente 5° Settore del Comune	Le osservazioni di ufficio sono relative alle seguenti situazioni relative all'arenile ed al suo utilizzo. 1. Modificare quanto agli Art. 111 e 114 al punto 2.1. al fine di permettere che le fasce demaniali, nei Settori 8 e 11 dell'Arenile, individuati quali corridoi liberi compresi tra le concessioni degli SB e le "baracche", siano inclusi nelle concessioni demaniali con vincoli precisi (non istallazione di ombrelloni ma giochi, ecc.). 2. Correggere la dimensione dell'Area Ac prospiciente il Golfo del Sole – Villaggi Svizzero conformandolo alla concessione demaniale che risulta di 525 ml. in luogo dei 555 che riporta la tav. 2 del R.U. 3. Evidenzia la necessità di una cartografia georeferenziata in scala 1:500 per avere dati certi della situazione di ogni Settore. 4. Provvedere alla indicazione definitiva della destinazione delle AAS sotto denominate in relazione alle situazioni rilevate: - per la "Nettuno " è stato rilevato il corretto utilizzo ma la società che la gestisce ha scopi di lucro quindi senza possibilità per l'A.C. di concordare prezzi, ecc.; - per "La Spiaggina" è stata confermata la decadenza della concessione.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. Per i "corridoi liberi" deve essere sicuramente definita una disposizione che ne indichi la misura obbligatoria per ogni settore senza però includerli negli SB. 2. Si ritiene corretto adeguare lo strumento urbanistico alla concessione demaniale riducendo la dimensione del fronte per la AC indicata. 3. Condividendo la necessità di una cartografia georeferenziata si evidenzia però che i tempi per realizzarla non sono coincidenti con le necessità di definire e concludere il RU. 4. L'A.C. ritiene che per le due situazioni evidenziate si debba mantenere, con le correzioni del caso rilevabili da altre osservazioni, la destinazione di AAS adottata con le possibilità che già la norma individua per l'AAS Nettuno di destinarla a finalità di interesse pubblico. *Per quanto sopra si modifica la Tav. 2 e gli Articoli 111 e 114 delle norme.*

17 – Campinoti per Ass.ne Handy Superabile	Richiede che la previsione relativa all'ampliamento dello stabilimento balneare Nettuno per un esclusivo utilizzo da parte delle persone disabili sia modificata non prevedendone una definita localizzazione ma dando la possibilità di dislocare le attrezzature dedicate su tutto lo stabilimento.	ACCOGLIBILE. La richiesta appare condivisibile in quanto porta ad una migliore integrazione delle dotazioni dello stabilimento senza creare specifici ambiti dedicati. Le nuove disposizioni normative dovranno comunque prevedere prescrizioni ed obblighi affinché le dotazioni dedicate ai soggetti disabili siano presenti nella misura minima insediabile nell'area di ampliamento. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 107 in relazione allo SB-Nettuno specificando prescrizioni ed obblighi..*
18 – Rombai Fabrizio per Follonica Sport	Richiede che le Norme del R.U. riportino gli interventi ammessi per gli impianti per lo sport; in particolare viene elencato quanto segue: 1. Palagolfo - maggiore volumetria per magazzino attrezzi e palestra per gare di pallavolo e basket; individuazione pista per moto club; 2. Piscina Comunale - allargamento parcheggio; 3. Palazzetto Armeni - sostituzione copertura, illuminazione parcheggio e viabilità; 4. Stadio - illuminazione e parcheggio; 5. Tennis club - nuove strutture, parcheggio e illuminazione; 6. Bocciodromo e pista Via Etruria - centrale termica e spogliatoi	NON ACCOGLIBILE. Gli interventi, le dotazioni, le attrezzature e volumetrie dettagliati ai punti 1-2-3-4-5 interessano l'area del Parco Centrale che l'Art. 55 delle Norme adottate assoggetta a Piano Attuativo di iniziativa pubblica; sarà quindi quello strumento a determinare gli interventi ammissibili Gli interventi al punto 6 sono già previsti dall'Art. 87, c. 4, delle Norme adottate e sono riservati all'Amm.ne Comunale o ad altro Ente proprietario.
19 – Scalzi Stefano ed altri	Richiede che le Norme prevedano disposizioni per il mantenimento e la salvaguardia delle opere idrauliche esistenti (fossi, fossette di scolo, argini, ecc.) nonché per evitare il degrado degli orti nel territorio agrario.	ACCOGLIBILE Si ritengono condivisibile le richieste in quanto finalizzate a migliorare l'ambiente ed il paesaggio agrario. *Per quanto sopra si integrano le Norme sul territorio rurale all'Art. 15.*
20 – Studio Arches per Diddi Lucia ed altri	Richiedono di modificare le Norme del R.U. per permettere la formazione di un ulteriore lotto edificabile, con lo stesso indice che il P.R.G. assegnava per il Comparto urbanistico CR4 adiacente, per il terreno posto in Loc. Il Capannino e censito al Foglio 26 p.lla 1355 e seguenti.	PARZIALMENTE ACCOLGIBILE. Già lo strumento urbanistico previgente (P.R.G.) non permetteva il completamento dell'area interessata in quanto finalizzata al mantenimento dell'esistente come parco privato vincolato ed alla possibilità di interventi edilizi sul patrimonio edilizio nei limiti normativi; ciò rileva che l'area non è stata interessata da indici di edificabilità, ne si presenta come lotto completamente inedificato del

		Comparto Urbanistico CR4. Con le Tav. 1 e 2 il R.U. comprende erroneamente l'area interessata negli Isolati Preordinati e nei Tessuti Preordinati mentre, per quanto sopra detto, rientra negli Isolati e nei Tessuti Consolidati dove è ammesso quanto agli articoli 131 e 136. Deve essere modificata quindi la Tav. 2 riportando la sigla TC e non TP relativamente all'area suddetta. *Per quanto sopra si modifica:* *a) la Tav. 1 riportando per l'area suddetta l'indicazione I – isolati;* *b) la Tav. 2 riportando per l'area suddetta l'indicazione TC – Tessuti Consolidati.*
21 – Lavagnini Sara quale l.r. "Arcobaleno Cooperativa Sociale"	Richiede di individuare una nuova area da destinare a centro diurno disabili che possa ospitare circa 20 persone. L'area dovrebbe permettere la realizzazione di almeno 800 mq. per i servizi socio-educativi-assistenziali rivolte alle persone adulte in situazione di handicap.	ACCOGLIBILE. La richiesta è ampiamente condivisibile in quanto risponde ad una esigenza sociale molto sentita sul territorio. L'area pubblica disponibile, conseguente alla decadenza a favore della Fondazione Apostolica, è ubicata in Via Stanzio/Via Giorgi. *Per quanto sopra si modifica la Scheda del CP04b – lotto C riportando la specifica dei servizi richiesti.*
22 – Riso Letizia	Osserva l'Area di Riqualificazione RQ10a richiedendo che: 1. siano dettagliata le aree di intervento interne alla RQ; 2. siano chiarite le modalità di attuazione comprendendo l'intervento diretto; 3. sia aumentata la percentuale delle seree al 40%; 4. sia mantenuta la destinazione agricola, data possibilità di realizzare serre e manufatti di supporto inerenti l'attività.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. non si ritiene condivisibile la richiesta poiché gli interventi sono previsti in tutta l'Area di Riqualificazione, sarà il progetto unitario ovvero l'intervento diretto a localizzare gli interventi. 2. non pertinente in quanto la norma già prevede l'intervento diretto oltre ad altre possibilità. 3. si ritiene condivisibile l'aumento della superfici per serre per migliorare la qualità dell'attività svolta e la diversificazione dei prodotti offerti. 4. si ritiene condivisibile sottolineare che la destinazione della RQ è comunque agricola; per gli altri aspetti già la norma li prevede. *Per quanto sopra si integra e modifica la Scheda RQ10a in*

		Allegato A riportando il riferimento alla destinazione agricola, alla percentuale per serre ed altre correzioni conseguenti
23 – "Rifrullo Pizza" di MA.BI. s.n.c.	Richiede che il nuovo regolamento unico per le strutture precarie preveda l'inserimento di un'area per un gazebo di fronte all'attività di proprietà posta in Via Roma.	NON ACCOGLIBILE. Non è pertinente in quanto richiede l'individuazione di un'area prospiciente alla propria attività che il RU non può prevedere a priori ma soltanto riportare una norma generale per le suddette installazioni.
24 – Ivano Matassi quale presidente Ass.ne Sportiva "Tiro a volo Follonica"	Richiede che il R.U. confermi la situazione di fatto e di diritto (previsione del PRG previgente e concessioni rilasciate) relativa alla presenza di un campo destinato al tiro a volo attivo dal 1989.	ACCOGLIBILE. La richiesta è condivisibile in quanto la struttura è legittima, nota nel panorama sportivo, luogo di aggregazione e di socialità nonché dotazione di interesse pubblico. *Per quanto sopra si integra l'Art. 55 – comma 2.1. inserendo un ultimo alinea specifico che riporti attività ed interventi ammessi nonché le prescrizioni per l'inserimento ambientale e la salvaguardia dall'inquinamento da piombo; si individua poi l'area interessata nella Tav. 6.*
25 – Franca Balestri	Chiede che il RU contenga disposizioni al fine di poter realizzare annessi con superficie coperta massima di 15 mq. per quegli orti che hanno dimensioni inferiori al 10% del minimo fondiario di 0,80 Ha. (riferito alle colture orto-floro-vivaistiche).	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Le Norme del P.S. approvato già individuano quali sono le aree da dedicare agli orti e di conseguenza il R.U. non potrà prevedere una diversa previsione all'interno del territorio comunale. Al fine del mantenimento dell'integrità fisica e paesaggistica del territorio rurale, si ritiene non condivisibile consentire la realizzazione di un annesso di 15 mq. per ogni singolo appezzamento di proprietà con superficie non inferiore a 7.200 mq. Valutate comunque: - le esigenze di notevole impiego da parte dei fruitori delle aree agricole a fini amatoriali ed il loro uso consolidato e non trascurabile; - il bisogno di regolamentare la presenza di strutture funzionali al ricovero delle attrezzature garantendo allo stesso tempo il minore impatto

		possibile con la finalità di non incidere negativamente sul paesaggio agrario consolidato. Considerato che le Norme adottate consentono solo la costruzione dell'annesso agricolo a fronte di un appezzamento che rispetti i minimi fondiari, si ritiene necessario integrarle con uno specifico riferimento normativo alle aree degradate individuate nella Tav. 6 dove ammettere la realizzazione di annessi di 80 mc. per superfici minime di 1 Ha. anche in forma consortile e fino a 100 mc. per superfici superiori dettagliandone le limitazioni e prescrizioni . *Per quanto sopra:* - *si integra l'Art.171 delle Norme adottate inserendo un articolato specifico riferito alla realizzazione di annessi agricoli nelle aree degradate di cui alla Tav. 6.* - *si modifica la Tav. 6 per meglio evidenziare le Aree Degradate.*
26 – Parrini Maurizio	Viene richiesto che il R.U. preveda la possibilità, per l'Hotel indicato, di volumetrie in ampliamento e sopraelevazione della suddetta struttura ricettiva per la sua riqualificazione complessiva e la realizzazione di ulteriori 15 camere.	NON ACCOGLIBILE. La Norma del R.U. prevede la possibilità di ampliamento nei limiti massimi dettati dal Piano Strutturale approvato (Art. 65 – aumento 10% della volumetria e riuso p.e.e.) e non modificabili in questa sede. Fermo restando che per l'intera UTOE del Centro sono previsti 150 nuovi posti letto per strutture esistenti, non è determinabile una dotazione specifica in quanto discenderà dalla progettazione esecutiva in applicazione delle disposizioni vigenti.
27 – Bianchi Marco	Richiede che nella zona Industriale esistente, laddove vi siano dei lotti edificati per i quali non sia stato utilizzato l'indice del PRG previgente (S.c. = 40%) e che il R.U. ha individuato come TA – Tessuti produttivi senza possibilità edificatoria, venga ripristinata l'edificabilità nei termini del PRG previgente.	ACCOGLIBILE La richiesta è condivisibile in quanto la conferma della possibilità edificatoria dei terreni già compresi nello strumento urbanistico previgente ne permette il completamento nel rispetto del diritto che quello strumento aveva definito. *Per quanto sopra si integra l'Art. 134, lettera A introducendo un*

		ulteriore alinea al punto 6 che specifichi la possibilità di completamento. .
28 – Asta Michele + 10	Richiede che nella zona Industriale esistente, laddove vi siano dei lotti edificati per i quali non sia stato utilizzato l'indice del PRG previgente (S.c. = 40%) e che il R.U. ha individuato come TA – Tessuti produttivi senza possibilità edificatoria, venga ripristinata l'edificabilità nei termini del PRG previgente.	ACCOGLIBILE La richiesta è condivisibile in quanto la conferma della possibilità edificatoria dei terreni già compresi nello strumento urbanistico previgente ne permette il completamento nel rispetto del diritto che quello strumento aveva definito. *Per quanto sopra si integra l'Art. 134, lettera A introducendo un ulteriore alinea al punto 6 che specifichi la possibilità di completamento. .*
29 – Catalani e Del Francia	Osservano quanto alla scheda RQ03a relativa al "Complesso Città fabbrica ILVA" evidenziando le modifiche da apportare sia agli interventi sugli Ambiti sia alle destinazioni dei fabbricati: 1. per la "Piazza del Mercato" prevedere funzioni per la ristorazione (fabbricati 26 e 27) e definire l'ambito come luogo della comunità; 2. per la "Piazza Grande" mantenere la veste di "parco" e creare due aree distinte, l'una che si affaccia sulle fonderie e la torre dell'acqua, l'altra che si sviluppa dalla piazza della Chiesa e raggiunge la Biblioteca dove si unisce al "Parco Urbano" oggi ambito autonomo; 3. per l'ambito de "Il Municipio" mantenere la destinazione residenziale per il fabbricato 34; 4. per il "parco Urbano" prevedere l'unione con la "Piazza Grande"; 5. per il "Giardino Granducale" prevedere l'abbattimento del muro su Via Bicocchi al fine di permetterne l'utilizzo da parte della città; 6. per il "Villaggio I" prevedere la residenza nel fabbricato 14, rimodulare il volume esistente della palestra realizzando edifici a fini sportivi, ricreativi per bambini e ristorazione in moda da rivitalizzare l'area;	NON ACCOGLIBILE. 1. quanto richiesto per le destinazioni dei fabbricati 26 e 27 è già previsto nell'insieme ID1 delle destinazioni ammesse; la progettazione di opera pubblica porterà a determinare la soluzione per definire la piazza come luogo della comunità; 2. quanto richiesto in relazione alla individuazione di aree distinti ed al collegamento con la piazza della Chiesa è già possibile con l'applicazione delle norme adottate; la unificazione con l'ambito del "Parco Urbano" non è invece condivisibile in quanto questo ultimo riveste una finalità peculiare di collegamento con la città e quindi è individuato e trattato in maniera dedicata; 3. la richiesta non è condivisibile in quanto la finalità dell'area RQ, a conferma di quanto prevede già il Piano Strutturale approvato, è quella di inserire all'interno del Complesso funzioni a carattere pubblico o di interesse pubblico escludendo quelle private; 4. non condivisibile per quanto al precedente punto 2; 5. L'opera edilizia richiesta riferita

	7. per l'ambito de "Il parcheggio" prevedere una diversa accessibilità; 8. per "la Corte delle Macchine" prevedere la trasformazione in residenza dei fabbricati 16 e 17; 9. per l'ambito de "Il Museo del Ferro" prevedere non solo destinazioni collegate al Museo in fase di realizzazione ma anche foresterie per studenti ed artisti.	all'abbattimento del muro di confine con Via Bicocchi non è condivisibile in quanto modifica le storiche mura magonali della città fabbrica; 6. la destinazione residenziale del fabbricato 14 non è condivisibile per quanto al precedente punto 2; l'inserimento di volutrie ex novo all'interno delle mura magonali non rientra nelle finalità di riqualificazione del Complesso che tendono ad una ricostituzione dell'ambiente originario riportando alla luce anche i canali delle acque come nell'ambito in oggetto; 7. con la progettazione dell'opera pubblica saranno affrontate tutte le problematiche relative alla corretta accessibilità all'area di parcheggio; 8. non condivisibile per quanto al precedente punto 2; 9. si ritiene che la previsione dell'ostello nel fabbricato 14 e di una eventuale dependance nel fabbricato 16 possano rispondere alle esigenze di "foresteria" evidenziate permettendo così di mantenere per tutti i fabbricati dell'ambito una destinazione che dia modo di rispondere a tutte le esigenze che si presenteranno e si svilupperanno per un sempre più articolata attività del museo del ferro.
30 – Maestrini Angiolino, Maura e Leonora	L'osservazione interessa gli edifici e l'area di proprietà, posti in Via del Cassarello n. 122, per i quali viene richiesto la possibilità di ampliamento volumetrico applicando l'indice fondiario di 3 mc./mq della Sottozona limitrofa anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. A seguito di verifiche di approfondimento si è potuto evidenziare che le proprietà interessate sono indicate alla Tav. 2 ed all'Art. 136 delle Norme come Tessuto Consolidato (TC) ma non sono riportate poi negli Isolati individuati alla tav. 1 ed all'Art. 131 delle Norme. Si ritiene quindi che, per rispondere in parte alle necessità evidenziate, si debba indicare all'Art. 136 delle Norme quali siano gli interventi ammissibili laddove siano indicati i Tessuti ma non gli Isolati. *Per quanto sopra si integra il comma 2 dell'Art. 136 delle Norme indicando quali siano gli interventi*

		ammessi per gli edifici non perimetrati negli isolati della Tav. 1
31 – Conti Roberto	Osserva l'art. 87 del RU richiedendo che per l'area di proprietà, posta tra Via della Repubblica e Via Palermo che il RU destina a Verde Sportivo (Vs) sia permesso: - un intervento diretto convenzionato; - il mentenimento della destinazione di esercizio pubblico (ristorante pizzeria) con possibilità di ristrutturazione urbanistica per una s.u.l. di 160 mq. pressoché identica al condono del 1985. Viene allegata una proposta progettuale. Si rileva che l'immobile condonato è stato distrutto a seguito di atto vandalico e poi ricostruito con dimensioni ridotte.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Quanto alla richiesta appare condivisibile in quanto porta alla possibilità di interventi di riqualificazione comunque contemperano le necessità del privato operatore con l'interesse generale pubblico della salvaguardia ambientale. Sulla definizione progettuale, che viene riportata nell'osservazione, non è competenza esprimersi in questa fase in quanto soggetta a disposizioni di carattere edilizio e di autorizzazione ambientale. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 87 delle Norme.*
32 – Ettore Chirici quale presidente Gruppo Vela L.N.I. Follonica	Richiede una integrazione dell'Art.145-lettera E inserendo al punto 2) un ultimo capoverso che dettagli le opere necessarie a migliorare l'accesso al mare dei natanti.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. La richiesta è condivisibile in parte poiché porta ad introdurre la possibilità di intervenire sulla foce del Cervia. Non si ritiene pertinente in questa fase indicare dimensioni ed orientamenti. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 145-lettera E inserendo al punto 2) un ultimo capoverso che dettagli le opere necessarie a migliorare l'accesso al mare dei natanti da realizzarsi comunque previo ottenimento dei pareri e nulla osta da parte degli Enti preposti.*
33 – Ettore Chirici quale presidente Gruppo Vela L.N.I. Follonica	Richiede una formulazione diversa dell'Art.105-settore 2 in relazione alla localizzazione dei servizi igienici per l'area AC gestita dalla A.N.M.I.	ACCOGLIBILE. La richiesta è condivisibile in quanto comunque non esclude le due possibilità pur non evidenziando una priorità che, nella stesura adottata, era invece indicata all'interno dell'area dell'ex casello Idraulico. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 105 laddove si riferisce alla AC – ANMI riformulandolo come richiesto nell'osservazione.*
34 – Studio Arches per Maleno Margini	Propone che il R.U.: 1. riporti in quali aree è possibile, per gli imprenditori non agricoli, realizzare alberghi rurali; 2. nel terreno di proprietà, in Loc. Poggetti, permetta nuova edificazione	NON ACCOGLIBILE. La richiesta di nuova volumetria a destinazione ricettiva non rispetta le finalità di salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario riportate

	per realizzare un albergo rurale. Nell'osservazione viene fatto erroneo riferimento all'art.145 relativo alle "Aree per il Turismo".	all'Art. 149 delle Norme adottate che prevedono, al successivo Art. 175, la dotazione di posti letto per ogni Sub-sistema da realizzare attraverso il recupero dell'esistente e assegnare a seguito di bando pubblico. Una generale e non dettagliata possibilità edificatoria a fini turistici nel territorio agrario porterebbe a stravolgerne le caratteristiche ambientali e paesaggistiche.
35 – Stefano Sanvenero	Richiede di adeguare, aggiornandole ed uniformandole, le Tav. 2 e 5 e la Scheda di Indirizzo dell'Area di Riqualificazione RQ1c in Allegato A, modificando: 1. la Tav. 2 stralciando dal perimetro RQ l'area del parcheggio di Via Golino in quanto già realizzato; 2. la Tav. 5 e la Scheda di Indirizzo relativa, sostituendo la prevista Classe 4 dell'immobile ex-podere, permettendone invece la demolizione come poi indicato nello schema progettuale.	ACCOGLIBILE. 1. Considerando che le valutazioni attuali sulla mobilità tendono a mantenere tale l'area del parcheggio di Via Golino, senza modificarla con nuova viabilità di attraversamento, si ritiene coerente escluderla dalla RQ01c ed individuarla come area per standard "SP – parcheggi pubblici" nella Tav. 2. 2. A seguito di verifiche di approfondimento si ritiene corretto modificare la tav. 5 inserendo la Classe 5 per l'edificio ex-podere e, alla luce del P.d.L. recentemente adottato e di quanto al punto precedente, stralciare l'area RQ01c dalla Scheda di Indirizzo individuando l'area come **CP17** nella tav. 2 e redigendo una Scheda di indirizzo specifica *Per quanto sopra si modificano la Tav. 5, la Scheda RQ di Indirizzo in Allegato A stralciando l'area RQ01c ed inserendo nella Scheda CP l'area CP17 in sostituzione dell'originaria previsione a servizi (caserma) in costruzione.*
36 – Raffaelli Giorgio	Osserva l'art.135 specificando che l'immobile individuato alla TAV 5 come VS (volume secondario) in realtà è sede di una attività artigianale mentre il VS è solo nel manufatto condonato retrostante.	ACCOGLIBILE. A seguito di verifiche di approfondimento e ritenendo condivisibile quanto all'osservazione si ritiene coerente la previsione della Classe 5 anziché l'indicazione VS per il fabbricato interessato. *Per quanto sopra si modifica la Tav. 5.*
37 – Villareale Michele	Richiede che nelle proprietà poste il Loc. Salciaina, che il R.U. individua all'interno dell'Area di Trasformazione TR04, sia	NON ACCOGLIBILE. La richiesta risulta in contrasto con i criteri generali di pianificazione e di

	possibile costruire edifici residenziali con indice di fabbricabilità pari a 2 mc./mq.	tessuto determinati con P.S. e RU in relazione al sistema perequativo ipotizzato.
38 –Visconti Antonio amm.re "G&V s.r.l."	Richiedono che per il fabbricato ex ENEL, ubicato in Via massetana/Via Leopardi, sia permessa la destinazione commerciale e residenziale.	PARZIALMENTE ACCOLTA. La richiesta ha portato alla verifica che l'immobile, non più utilizzato dall'ENEL, rientra nelle Aree per strutture pubbliche e impioanti pubblici PP. Si ritiene pertanto corretto inserire il fabbricato, con la sua resede, all'interno del Tessuto Consolidato TC affinché siano ammessi gli interventi e le destinazioni prescritti dalle Norme e dal Piano delle Funzioni. *Per quanto sopra si modifica la Tav. 2 inserendo il fabbricato nel TC.*
39 – Dario Cassuto	L'osservazione esamina l'Art. 134 delle Norme richiedendo che: 1. di stralciare l'Area di riqualificazione (art. 134-ambito b) in quanto il numero dei lotti ne rende impossibile l'attuazione; 2. di prevedere, laddove vi siano dei lotti edificati per i quali non sia stato utilizzato l'indice del PRG previgente (S.c. = 40%) ovvero lotti ancora inedificati e che il R.U. ha individuato come TA – Tessuti produttivi senza possibilità edificatoria, venga ripristinata l'edificabilità nei termini del PRG previgente; 3. - di precisare cosa si intende per spazi di portierato e sorveglianza.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. Pur ritenendo condivisibile, come richiesto in altre osservazioni, la necessità di stralciare l'Area RQ08 , si conferma la disposizione dell'Art. 134-punto B modificando la norma ma mantenendo la possibilità della riqualificazione. 2. La richiesta è condivisibile in quanto permette di andare al completamento ed alla saturazione dei lotti liberi o parzialmente non edificati nel periodo del PRG in modo che non perdano il loro originale potenziale. 3. Si ritiene necessario un chiarimento ed una definizione univoca rispetto alla indicazione generica degli spazi di portierato e guardiania. *Per quanto sopra, punti 1 e 2, si integra e modifica l'Art. 134 delle Norme . Per quanto al punto 2 si integrano le Schede di Indirizzo dei CP inserendo i 4 lotti inedificati rilevati con le indicazioni relative nelle Schede CP16a (F° 22 P.lla 487) –CP16b (F°21 P.lle 143-150-178-179) – CP16c (F°20 P.lla 1069) e CP16d (F°20 P.lle 1100-1101-1102).*
40 – Boscaglia Sonia	Le richieste sono conseguenti alla previsione della strada parco di circonvallazione e	NON ACCOGLIBILE 1.2. Quanto evidenziato non è di

	evidenziano la necessità: 1. di ridurre le problematiche inerenti il rischio idraulico cui la zona è soggetta; 2. di prevedere idoneo smaltimento delle acque piovane e nuovi allacci fognari; 3. mantenere via Parigi come asse stradale naturale di collegamento alla zona interessata.	competenza del R.U.; sarà affrontato, come di prassi, con la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione inerenti la nuova viabilità prevista; progettazione che dovrà risolvere ogni problematica inerente il rischio idraulico e le reti fognarie; 3. E' evidente dallo stato di fatto che Via Parigi non potrà essere un asse preferenziale in quanto presenta un restringimento non modificabile che permettere il transito alternato; situazione come detto non modificabile per la presenza di fabbricati e corti pertinenziali.
41 – Francesco Franzoni Ditta F.G.	Richiede che nei fabbricati esistenti nella Zona industriale sia ammessa la realizzazione di una residenza a disposizione dei proprietari o del personale con la funzione di guardiania.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Da una valutazione complessiva delle osservazioni si rileva che la necessità di un alloggio per la guardiania è comune a molti operatori e, in linea generale, appare condivisibile. La successiva verifica delle attività, che evidenzia la presenza di più operatori su uno stesso lotto o fabbricato, porta a delle necessarie limitazioni che rispondano però alla necessità rilevata. Pertanto è ritenuto congruo che la realizzazione di un alloggio di servizio possa essere permessa per ogni lotto urbanistico edificato, rilevabile dai piani attuativi o dalle pratiche edilizie originari, all'interno della s.u.l. esistente e con il vincolo di pertinenzialità obbligatorio e debitamente trascritto. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 134, lett. A, inserendo una specifica disposizione per la previsione di alloggi di servizio indicandone vincoli, limitazioni e parametri edilizi.* *Quanto sopra sarà chiarito anche all'interno del Piano delle Funzioni – Settore 11.*
42 – Valenza Aldo	Richiede che per il fabbricato di proprietà a destinazione agricola, posto in Loc. Cassarello prossimo all'argine della Gora delle Ferriere, che il R.U. individua all'interno del "Parco Centrale", sia prevista la possibilità di recuperarne la volumetria, attraverso interventi di Ristrutturazione	NON ACCOGLIBILE Il fabbricato agricolo ed il resede rientrano nel L.S.S. del Verde e delle Attrezzature B che include il Parco Centrale dove non sono ammesse destinazioni residenziali. In questo

	Edilizia e Urbanistica, prevedendo la destinazione residenziale o ricettiva oppure residenziale e commerciale assegnando un idoneo resede.	ambito potranno essere ammessi solo interventi pubblici o d'interesse pubblico finalizzati alla riqualificazione ambientale le cui destinazioni dovranno essere conformi alle finalità del Piano Attuativo del Parco Centrale, previsto dall'Art. 55 delle Norme adottate. Le eventuali destinazioni del patrimonio edilizio esistente saranno rapportate quindi alle finalità del Parco Centrale e avranno carattere di interesse pubblico.
43 – Ermanno ed Enzo Bolognesi	La richiesta riporta soluzioni diversificate che si possono riassumere come segue: 1. prevedere un complesso edilizio dove siano presenti tutte le destinazioni dal residenziale ai servizi per creare la porta alla città; 2. in subordine, vista la previsione della strada di circonvallazione prossima agli edifici esistenti, dare la possibilità di demolire e ricostruire gli stessi immobili con interventi di Ristrutturazione Edilizia e Urbanistica, permettendo altresì l'aumento delle unità abitative e un congruo aumento della volumetria oggi presente.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. la richiesta non è condivisibile in quanto sia il Piano Strutturale che il P.T.C. provinciale, nel territorio agricolo, ammettono interventi di recupero del p.e.e. e la nuova edificazione solo per gli imprenditori agricoli. 2. la richiesta è condivisibile in parte e relativamente alla problematica inerente la previsione della nuova viabilità di circonvallazione che lambisce gli edifici interessati; per questo è accoglibile prevedere la sostituzione edilizia posizionando il fabbricato ricostruito oltre la fascia di rispetto stradale o comunque in area più idonea. Non è condivisibile permettere un numero maggiore di unità abitative in quanto andrebbe ad incidere sulla dotazione generale del R.U. né prevedere un aumento volumetrico in quanto sarà già permesso il recupero, a destinazione residenziale, di manufatti accessori purchè legittimi. *Per quanto sopra si integrano le disposizioni riportate all'Art. 81 ed all'Art. 166 per permettere l'intervento come sopra detto.*
44 – Burgassi Roberto	Chiede che nel Territorio rurale sia prevista la disciplina per la costruzione degli annessi agricoli per l'attività di coltivazione in serra per agricoltura biologica e chiede inoltre che i fabbricati non più utilizzati a fini agricoli possano modificare la destinazione d'uso in civile abitazione	NON ACCOGLIBILE. La disciplina per l'attività di coltivazione in serra e per la costruzione degli annessi necessari, riferita alle norme regionali e al P.T.C. provinciale, è già contenuta nel R.U. Come riporta il comma 3 dell'Art. 5 del R.R. n. 5/2007 è facoltà dei Comuni normare la costruzione di annessi per le aziende con attività specifiche secondo le disposizioni già individuate Non è poi ammissibile il cambio d'uso in destinazione residenziale degli annessi

		agricoli.
45 – Arches per Della Santa Giacinto	Evidenzia che quanto relativo all'Area 10a, posta Loc. Campi Alti, previsto dal R.U. adottato è stato già in parte realizzato con il permesso a costruire n. 1023/09. Richiede che il CP10a venga quindi individuato per il lotto residuo di sua proprietà riportando le medesime possibilità edificatorie di quanto già realizzato applicando le norme del P.R.G. previgente.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Verificata la corrispondenza degli atti a quanto riportato nell'osservazione si ritiene congruo modificare la Scheda del CP10a individuando un dimensionamento coerente con quanto già edificato ma non riportando gli indici del P.R.G previgente . *Per quanto sopra si modifica la Scheda di Indirizzo relativa all'Area CP10a in Allegato A.*
46 – Merlini Roberto quale l.r. "Associazione Amatori Nuoto"	Richiede che sia permesso: 1. di installare, nei parcheggio degli impianti sportivi, pannelli fotovoltaici a copertura degli stalli medesimi; 2. di recintare l'area a parcheggio di fronte alla piscina comunale.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. La installazione dei pannelli fotovoltaici, ed impianti per la produzione di energia alternativa è generalmente ammessa dalle disposizioni attuali. Si ritiene comunque utile integrare la normativa per meglio dettagliare gli interventi e le disposizioni relative. 2. la richiesta non è pertinente in quanto non attiene al RU pronunciarsi su un intervento a carattere edilizio come la recinzione di un'area pubblica. *Per quanto sopra si modificano ed integra l'Art. 18 delle Norme.*
47 - Merlini Roberto quale l.r. della Geomare s.n.c.	Richiede che venga modificato l'art. 102, lettera f, punto 1, aggiungendo quale dotazione per le Aree in Concessione (AC) l'installazione stagionale di un chiosco per la somministrazione di bevande e alimenti confezionati	NON ACCOGLIBILE. Le Aree in Concessione (A.C.) hanno la caratteristica, già presente nel P.R.G. previgente e riconfermata nelle finalità del R.U., di avere manufatti temporanei facilmente rimovibili e dotazioni minime che portano un impatto ridotto sull'arenile e le differenziano, per questo, dalle altre strutture. Sono gli Stabilimenti Balneari e le Aree Attrezzate di Servizio, nella finalità di una sinergia di azioni con le A.C., che completano le necessità del turismo balneare. Non è quindi nelle finalità del R.U. dotare queste strutture di locale bar.
48 – Sandra Mugnetti	Propone che l'area rurale posta in località Podere Santa Corinna venga destinata ad un diverso uso in modo da consentire: 1. un centro benessere con nuova volumetria per 12.000 mc:; 2. stessa destinazione ma ridotta a 6.000	NON ACCOGLIBILE. Gli interventi richiesti di nuove volumetrie contrastano con gli obiettivi per il territorio rurale riportati all'Art. 71 del Piano

	mc. 3. un nuovo albergo con un minimo di 10 camere con volumetria di 1500 mc.; 4. un'area attrezzata con 10 case mobili, fabbricato a servizi di 500 mc. e area per la sosta di camper in piazzole attrezzate.	Strutturale approvato e con le finalità di salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario riportate all'Art. 149 delle Norme adottate che prevedono comunque il recupero dell'esistente. Per quanto agli interventi ricettivi 3 e 4, si evidenzia anche il contrasto con l'Art. 17 delle Norme adottate dove la dotazione dei posti letto per ogni Sub-sistema, da realizzar con nil recupero come sopra detto, è assegnata a seguito di bando pubblico. Una generale e non dettagliata possibilità edificatoria a fini turistici nel territorio agrario porterebbe a stravolgerne le caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Inoltre nella zona agricola, come previsto da PTC, non sono stati attribuiti dimensionamenti per tali attività.
49- Studio Arches per Calamai e Forestieri	Osserva l'art. 145/D del R.U. richiedendo che per l'area de "Il Boschetto", di cui al punto D1, sia previsto: 1. aumento di 40 posti letto e incremento dei servizi correlati, dal recupero del p.e.e. esistente e con ampliamento del 30% delle volumetrie esistenti; 2. formazione di un comparto edificatorio dell'intero complesso da subordinare a piano di recupero; 3. modifica delle norme che prevedono l'individuazione del percorso pubblico interno alla proprietà mantenendo il percorso esistente lungo fosso cervia.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. La disponibilità totale di nuovi posti per l'UTOE di Pratoranieri discende dal P.S. approvato che la limita a 60 unità e realizzabile attraverso il riuso del p.e.e. ammettendone un aumento volumetrico massimo del 10%. La suddetta disposizione normativa è vincolante per il R.U. e non può essere modificata. Si ritiene quindi corretto mantenere la previsione rilevando che già nell'osservazione viene dichiarato che le dotazioni aggiuntive massime previste dal R.U. non potranno essere attuate per intero in quanto la disponibilità di volumetria del p.e.e. ed il suo riuso non sono sufficienti. 2. Il piano di recupero è già previsto dalla norma adottata. 3. Considerando quanto alla precedente osservazione n. 10, che la presente non annulla, è condivisibile la richiesta di un unico percorso pubblico a cavallo delle proprietà Il Pelagone e Il Boschetto, poiché risponde all'obiettivo di avere passaggi pubblici per l'accesso alla

		spiaggia in alternativa a quelli interni alle proprietà. *Per quanto sopra si modificano gli articoli 105, 145/D, 145/G in relazione al passaggio pubblico tra le due proprietà (Il Pelagone – Il Boschetto) e la Tav. 2 per individuare un unico percorso in luogo dei due interni alle aree suddette.*
50 – Coppola Serena per "Hotel Follonica s.r.l." e Passini	In relazione all'Hotel "Bella M'Briana" che la Tav. 2 del R.U. individua nel Tessuto Stirico TS e la Tav. 5 a in Classe 7 richiedono, per abvere possibilità di migliorare la struttura alberghiera, che: 1. l'art. 124 delle Norme individui una diversa possibilità rispetto ai limiti dettati al 5; 2. l'Art. 135 preveda la deroga ai rapporti urbanistici (R.c. e R.o.s.) per le struttura alberghiere che intendano riqualificarsi. 3. - siano permessi gli interventi riportati nella allegata proposta progettuale.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1.2. Quanto alle richieste appare condivisibile al fine di migliorare le strutture alberghiere esistenti e chiarire le disposizioni normative relative inserendo deroghe e prescrizioni dettagliate. 3. La valutazione dell'ammissibilità dell'intervento riportato nell'Allegato alla richiesta non è competenza del R.U. *Per quanto sopra si integrano e modificano gli Articoli 124 e 135 per permettere l'adeguamento delle strutture alberghiere esistenti.*
51 – Marisa Salvadori	Osserva con riferimento alle norme del territorio rurale e in particolare al podere S. Giuseppe n. 143, lamentando gli eccessivi espropri che ha subito a causa della realizzazione del depuratore. In particolare chiede: 1. che venga modificato l'art.156 del RU prevedendo il cambio d'uso in civile abitazione per i fabbricati non utilizzati; 2. correggere la Tav. 6 allegato 1/b in quanto segnala un errore nella estensione della sua azienda; 3. chiede di intervenire all'art. 166 comma 3 inserendo disposizioni per diminuire le emissioni maleodoranti del depuratore comunale; 4. esprime perplessità sulle previsioni degli orti sociali di cui all'art. 166 comma 6 richiedendo l'individuazione di una percentuale massima da adibire a tale scopo nel Sub-sistema Agricolo di pianura	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. Non ammissibile in quanto il cambio di destinazione del patrimonio edilizio esistente da annesso agricolo in residenziale è in contrasto con le Norme del P.S. approvato che il R.U. recepisce e non può modificare; 2. E' condivisibile poiché necessaria la correzione della Tav. 6 riportando la giusta estensione della azienda agricola come indicata nell'osservazione. 3. Condivisibile anche la necessità di prevedere l'inserimento di norme per migliorare il funzionamento del depuratore e diminuire le emissioni maleodoranti. 4. Non ammissibile ritenendo che le disposizioni riportate al comma 6 dell'Art. 166 diano sufficienti risposte all'esigenza di orti sociali non vincolandone un'area, né prevedendo che l'iniziativa sia solo pubblica, ma definendone comunque una disciplina di base.

		Per quanto sopra si provvede: *- ad integrare l'Art. 166 delle Norme per inserire precise disposizioni in relazioni alle emissioni maleodoranti del depuratore;* *- a modificare la Tav. 6 indicando l'esatta estensione dell'azienda agricola interessata.*
52 - Bianchi Anna Maria	Richiede, come nel caso dello SB La Pineta, che: 1. nell'Art. 98, comma 3, delle Norme possa essere prevista la possibilità di intervenire a protezione della parte pinetata, , salvaguardandola con la realizzazione di muretti in tufo sottofondati quando il dislivello con l'arenile lo richieda ai fini anche della sicurezza. 2. - per quanto sopra sia permesso il mantenimento dei contenimenti esistenti.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. La richiesta, dopo verifiche effettuate sui contenimenti messi in atto nel tempo nelle pinete cittadine, appare condivisibile introducendo la possibilità di interventi di contenimento anche con muri in tufo sottofondati quando il dislivello arenile-pineta e la presenza di alberi lo renda necessario per la salvaguardia della pineta e la sicurezza pubblica. 2. La richiesta non è pertinente in quanto attiene a verifiche e valutazione di carattere edilizio e/o di repressione dell'abusivismo che non possono trovare risposta in questa sede. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 98, comma 3, inserendo una diversa possibilità di contenimento riportando limiti (dislivello arenile-pineta di almeno 60 cm e presenza di alberature di alto fust.) e prescrizioni (materiale tufo e cordoli di fondazione limitati e protetti) relativamente alla possibilità di realizzazione.*
53 - Benini Claudio	Richiede che per fabbricato di proprietà, posto in Via Fonditore n. 52 e ricadente nei TA _ Tessuti Artigianali, sia prevista la realizzazione di una unità abitativa, a servizio dell'attività esistente, da vincolare come pertinenziali.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Da una valutazione complessiva delle osservazioni si rileva che la necessità di un alloggio per la guardiania è comune a molti operatori e, in linea generale, appare condivisibile. La successiva verifica delle attività, che evidenzia la presenza di più operatori su uno stesso lotto o fabbricato, porta a delle necessarie limitazioni che rispondano però alla necessità rilevata. Pertanto è ritenuto congruo che la realizzazione di un alloggio di servizio possa essere permessa per ogni lotto urbanistico

		edificato, rilevabile dai piani attuativi o dalle pratiche edilizie originari, all'interno della s.u.l. esistente e con il vincolo di pertinenzialità obbligatorio e debitamente trascritto. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 134, lett. A, inserendo una specifica disposizione per la previsione di alloggi di servizio indicandone vincoli, limitazioni e parametri edilizi.* *Quanto sopra sarà chiarito anche all'interno del Piano delle Funzioni – Settore 11.*
54 – Domenico Melone Quale Dirigente 3° Settore del Comune	Al fine di migliorare la comprensione e la lettura della norma urbanistica presenta le osservazioni d'ufficio che si riportano: - eliminare la prescrizione inserita all' art. 135 comma 4, riferita al previgente Piano di Recupero del quartiere di Senzuno, in quanto tali disposizioni di fatto perdono efficacia proprio con l'approvazione del Regolamento Urbanistico. - chiarire in dettaglio all'art.132 le categorie di intervento edilizio che intende ammettere per gli isolati di riconversione funzionale; chiarire in dettaglio all' art.133, se l'unità abitativa di civile abitazione che è possibile realizzare a seguito di frazionamento debba mantenere sempre la dimensione minima di 50 mq. Chiarire e specificare il limite dei 50 mq, anche per tutte le Classi dalla uno alla dieci. chiarire in dettaglio con riferimento al piano delle funzioni se il cambio di uso dei piani terra per tutti i settori sia vietato solo negli assi di tutela del commercio di cui alla pag. 115. chiarire in dettaglio l'applicazione del sistema degli ampliamenti una tantum di cui art.133 negli isolati preordinati nei casi previsti, di semplice ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia con parziale demolizione o con totale demolizione. Si riterrebbe utile rappresentare le casistiche con l'aiuto di specifiche tabelle. Chiarire inoltre: - quanto riportato all' Art.134, comma 3, ove si ammette l'esposizione e	ACCOGLIBILE. Le proposte sono condivisibili in quanto portano ad una migliore lettura della Norma. *Per quanto sopra si provvede a modificare, integrare e correggere sia le tavole che le norme del R.U.*

	commercializzazione in zona industriale esistente solo per le attività esistenti alla data di adozione del RU. Verificare tale disposizione con le nuove disposizioni introdotte dalla nuova Legge Regionale sul Piano del Commercio e con le destinazioni e le funzioni previste dalle norme generali del piano e se la verifica è positiva si ritiene utile non contingentare. quanto indicato all' Art.134 comma 4, ove è introdotta la dizione media e la grande distribuzione senza specificare nel dettaglio la tipologia di riferimento. E' necessario specificarle anche alla luce delle nuove disposizioni introdotte dalla nuova Legge Regionale sul Piano del Commercio entrata in vigore quanto indicato Art.134 comma 5 cosa si intende per spazi di portierato e sorveglianza per le attività insediate, nel dettaglio normare come disporne l'attuazione. - Quanto indicato all' Art.134 comma 7 ove si dà la possibilità di interrare solo sotto la proiezione del fabbricato solo i volumi tecnici. Sarebbe utile unificare la norma con quella residenziale dicendo che si può interrare anche oltre la proiezione fermo restando la permeabilità del 25%., del resto è specificato al comma 11 che i parcheggi possono eccedere; Correggere all' Art.134 comma 10 …c'è un mero errore di battitura …è scritto punto 10 e 11…invece bisogna scrivere punto 11 e 12. Chiarire all' Art.17 comma 1 se l'impermeabilizzazione debba essere il 25% o il 30%; chiarire all' Art. 87 e specificare le edificazioni speciali e di progetto e chiarire inoltre che per Ente proprietario si può intendere anche il singolo proprietario. Chiarire in dettaglio all'art. 171 come si calcola la superficie minima fondiaria nel caso di annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale … Visto che i progetti per la definizione del PIUSS hanno proseguito nell'approfondimento tecnico di elaborazione si ritiene utile riportarne gli	

	schemi nelle tavole del RU con particolare riferimento alla nuova viabilità di attuazione e agli interventi programmati nei fabbricati dell'Ilva con particolare riferimento alla Fonderia 1, alla Fonderia 2, all'Ospedaletto. A tal proposito è necessario integrare e modificare la schedatura degli interventi previsti nella RQ 3 area Ex Ilva. Aggiornare le tavole del R.U. con i completamenti delle aree e dei fabbricati avvenuti nelle more di approvazione del RU. All' Art. 156 , si ritiene necessario specificare cosa si intende per riuso dei fabbricati nel territorio rurale. Invece del termine "riuso" è necessario inquadrare la tipologia di intervento secondo le categorie edilizie previste dalla L.R.T. 1/05 Si ritiene necessario inserire le ultime disposizioni del recente protocollo di intesa per energia alternativa presentato dalla Provincia di Grosseto. Chiarire nel dettaglio le norme dell'art.145 specificando le categorie di intervento ammesse. Fare adeguamento normativo del Piano della distribuzione dei carburanti secondo le ultime disposizioni. Riportare all'art.30 le norme sui Gazebo alla luce delle ultime sentenze in materia.	
55 – Baldaccini Roberto per Soc. La Carbonifera	Osserva l'art. 135 chiedendo la possibilità di realizzare parcheggi a raso lungo la resede del tracciato ex ferrovia Massa-Follonica posto tra Via Bicocchi e Via Mazzini.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Verificati i tratti del tracciato della ex Ferrovia Massa-Follonica interni alla città si evidenzia la necessità di inserirli all'interno dei Tessuti Storici TS quando non necessari per l'ampliamento della viabilità esistente. Per quanto sopra si ritiene che il tratto interessato, da Via Bicocchi a Via Mazzini in quanto non incluso nel sistema della mobilità, sia da inserire nei TS per i quali l'Art. 135, comma 6, delle Norme prevede parcheggi pertinenziali a raso. L'osservazione non è pertinente poiché richiede una specifica verifica sullo schema proposto mentre la fattibilità è condizionata alla

		procedura tecnica prevista dalle vigenti disposizioni per il rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione. *Per quanto sopra si modifica la Tav. 2 individuando l'area interessata nei TS.*
56 - Baldaccini Roberto per Soc. La Carbonifera	Osserva l'art.135 chiedendo la possibilità di realizzare, a servizio dei proprietari dei terreni interessati, autorimesse interrate o in alternativa parcheggi fuori terra lungo la Via Golino	NON ACCOGLIBILE. L'osservazione non è pertinente poiché richiede una specifica verifica sulla possibilità di applicare, nell'area di proprietà, quanto già previsto dal comma 6 dell'Art. 135 delle Norme (autorimesse interrate e parcheggi a raso, purchè pertinenziali). Fermo restando che gli interventi suddetti sono generalmente ammessi la loro fattibilità è rimandata alla procedura tecnica prevista dalle vigenti disposizioni per il rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione.
57 – Biagini Guido Mario quale l.r. "San Giuseppe s.r.l."	Richiede che per l'Area CP 11, dove il R.U. prevede soltanto due alloggi, di modificare la Scheda di indirizzo relativa indicando la possibilità di realizzare 4 alloggi.	PARZIALMENTE ACCOLGIBILE. Si ritiene che la previsione debba essere rivalutata nell'obiettivo generale della riconversione delle destinazioni a carattere commerciale inserite nel P.R.G. previgente e in Piani Attuativi convenzionati, oggi ritenute non necessarie od incongrue per ubicazione e servizi attigui, prevedendo una destinazione residenziale attuando però un decremento volumetrico rispetto all'originaria destinazione. *Per quanto sopra si modifica la Scheda di indirizzo relativa in Allegato A aumentando la previsione a 3 alloggi con possibilità di intervento anche su lotto unico.*
58 – Raffaelli Giovanni quale presidente Cooperativa Aurelia	Con l'osservazione, che interessa sia l'Art. 146, lettera d) Ambito le Dune, che l'Art. 105 - settore 2, viene richiesto che: 1. nella pineta (Art. 146/d) di proprietà sia ammessa l'installazione di elementi di arredo in legno quali servizi igienici e docce, gazebo per punto ristoro, percorsi, panche, ecc.; 2. sia modificato l'Art.- 105 prevedendo una riduzione dell'area a Libero Uso (LU) per permettere la realizzazione di un nuovo stabilimento balneare con i servizi interni alla pioneta suddetta;	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. Già il comma 8 dell'Art. 146 prevede la realizzazione di una struttura con tipologia a gazebo di 140 mq. Al solo fine di migliorare il servizio turistico del campeggio Il veliero cui la presente area è pertinenziali, si ritiene condivisibile sia la necessità di dotare l'area di servizi igienici e docce definendone il numero massimo e le prescrizioni per l'inserimento ambientale sia di

	3. per quanto ai punti 1 e 2 sia inserita l'area di proprietà nell'Art. 145 con apposito paragrafo.	definire le tipologie dei percorsi. Non è ritenuto invece congruo inserire altre volumetrie sul sistema dunale quali chiosco ristoro o bar. 2.3. La richiesta contrasta con quanto stabilito dal Piano Strutturale per l'UTOE della Costa in riferimento alla dotazione di spiagge a Libero Uso e non è modificabile con il R.U. *Per quanto sopra si integra l'Art. 146, comma 8, prevedendo una dotazione massima di servizi igienici e docce stabilendo le prescrizioni alla realizzazione..*
59 - Raffaelli Giovanni quale presidente Cooperativa Aurelia Parco Vacanze "Il Veliero" s.c.a.r.l.	Richiede la previsione del potenziamento dell'asse di collegamento da monte a mare, sia dal punto di vista carrabile ma soprattutto ciclabile e pedonale, min relazione ai nuovi interventi che andranno ad interessare l'area medesima (Are adi Trasformazione TR09 e previsioni del PRG previgente).	NON ACCOGLIBILE. Le problematiche evidenziate giungeranno a risoluzione con l'attuazione degli interventi previsti dal P.R.G. previgente (già convenzionati) e quelli dell'Area di Trasformazione TR09 prevista dal R.U,. adottato. La progettazione di dettaglio, quindi il dimensionamento ed i tracciati dei percorsi pedonali e ciclabili, sarà di competenza del piano attuativo previsto per il TR09.
60 - Raffaelli Giovanni quale presidente Cooperativa Aurelia Parco Vacanze "Il Veliero" s.c.a.r.l.	Osservano l'art.145 del RU chiedendo la possibilità di modificare la destinazione da campeggio a Parco Vacanze e la conseguente modifica della convenzione urbanistica.	NON ACCOGLIBILE. Il Piano Strutturale approvato fissa obiettivi di aumento della qualità ricettiva, con l'abbattimento del 75% dei posti letto, prevedendo la sola possibilità di conversione del in albergo della struttura ricettiva a campeggio esistente.
61 - Raffaelli Giovanni quale presidente Cooperativa Aurelia Parco Vacanze "Il Veliero" s.c.a.r.l.	Osservano l'art.145 del RU chiedendo la possibilità di eliminare le 39 piazzole libere e realizzarne altri 20 permanenti.	NON ACCOGLIBILE. Ogni modifica alle dotazioni del campeggio esistente, come il numero di piazzole allestite dal gestore, deve essere rispettosa di quantto alla L.R.T. n. 42/00 e relativo Regolamento Regionale ed attuata attraverso piano attuativo soggetto a nuova convenzione.
62 – Franceschi Massimo Alberto	Richiede che al proprio fabbricato, posto in Via Buozzi n. 49 ed individuato con la Classe 3 nella Tav. 2, venga attribuita la Classe 4 per congruità con la classificazione della maggior parte degli edifici della Via.	NON ACCOGLIBILE. Facendo seguito ad ulteriori sopralluoghi è stato verificato che la classificazione attribuita in Classe 3 ed individuata nella Tav. 2 è da ritenersi corretta in quanto l'edificio ha peculiarità in facciata (cornici in

		rilievo, balcone, ecc.) non riscontrabili negli altri riportati in Classe 4.
63 – Brogioni Maria Assunta e Casucci Silvana	Osservano gli Articoli 134, 139 e 148 delle Norme del RU richiedendo che nella Zona industriale, laddove vi siano lotti parzialmente inedificati, venga permesso di realizzare la volumetria residua secondo i parametri del precedente P.R.G.. Evidenziano quindi la situazione della loro proprietà catastalmente individuata al Foglio 20, p.lla 498, sub. 5	ACCOGLIBILE. La richiesta è condivisibile in quanto la conferma della possibilità edificatoria dei terreni già compresi nello strumento urbanistico previgente ne permette il completamento nel rispetto del diritto che quello strumento aveva definito. *Per quanto sopra si integra l'Art. 134, lettera A introducendo un ulteriore alinea al punto 6 che specifichi la possibilità di completamento. .*
64 – Associazione Balneari Follonica	Osservano integralmente la norma e chiedono: 1. di confermare i minimi dettati dalla normativa sanitaria vigente in materia di ristorazione e di eliminare le superfici massime ammissibili stabilite al punto 15. 2. non imporre il "ripristino" della duna preesistente ove gli stessi sono stati completamente cancellati da interventi realizzati nel corso degli anni 3. modifica dell'art. 103 in modo che in tutti gli Stabilimenti Balneari siano ammessi interventi di manutenzione e fino alla ristrutturazione urbanistica. Nessun intervento obbligatorio salvo gli adeguamenti di legge. 4. non imporre vincoli nella scelta dei materiali e per le parti strutturali degli stabilimenti balneari non proibire il c.a. 5. realizzare volumi tecnici aggiuntivi per l'approvvigionamento idrico e per la sicurezza antincendio, opportunamente schermati o interrati. 6. che la realizzazione delle recinzioni non sia subordinata a titoli abilitativi da realizzare con materiali idonei all'ambiente di riferimento con l'altezza massima consentita per tali manufatti di 1.80 mt. 7. di prendere in esame un criterio diverso dal limitare lo sviluppo longitudinale delle strutture all'80% dell'area in concessione pur senza penalizzare la vista mare; 8. che le aree libere davanti alle baracche (3 o 5 ml) siano date in concessione agli stabilimenti balneari antistanti che ne faranno richiesta, con l'obbligo di mantenere una fascia di rispetto di ml 3 dai fabbricati in cui non installare ombrelloni o altre strutture, ma con l'onere della sua vigilanza, pulizia e	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1.3.5.6.9.10.12.13.15.17. Le richieste riportate in questi punti sono condivisibili in quanto portano ad adeguare le disposizioni migliorando la possibilità di azione degli operatori turistici e con questa l'offerta. 2. 7. Si ritiene che le disposizioni del ripristino della duna e il limite per lo sviluppo longitudinale degli SB abbiano dato ottimi risultati estetici e di inserimento ambientale e sono pertanto da mantenere. 4. Non pertinente in quanto la disposizione citata non attiene al RU ma al Regolamento edilizio Comunale (Art. 106) e comunque prevede la possibilità di materiali alternativi se ritenuti compatibili dalla competente Commissione per il paesaggio. 8. Pur ritenendo che i corridoi liberi fronte "baracche" debbano rimanere tali si è verificato che il dimensionamento degli stessi relazionato alla profondità dell'arenile sia da rivedere indicando una dimensione fissa per ogni settore. 11. La richiesta non è pertinente in quanto non attiene al RU ma alle disposizioni che l'Ente preposto

	manutenzione; 9. che tra due stabilimenti balneari non contigui siano garantiti corridoi liberi di larghezza costante minima di mt. 5,00, come è attualmente,senza relazione con la profondità dell'arenile nel tratto di riferimento. 10. di prevedere nel settore 12 la realizzazione di un'apposita cartellonistica descrittiva delle attività. 11 che il fronte mare dei tratti di spiaggia demaniale destinati ad essere concessi ma rimasti inutilizzati sia concesso in uso agli stabilimenti balneari esistenti che ne faranno richiesta, rispettando la proporzione del 50% per le aree a libero uso e quelle date in concessione. 12. di effettuare alcuni aggiornamenti sulla situazione attuale rispetto all'adottato. 13. di tener conto, per le realizzazioni di ormeggi ed approdi per la nautica e l'area attrezzata di servizio per la nautica sociale, delle seguenti priorità prescrittive e non derogabili: a- Difesa della spiaggia dall'erosione; b- Difesa del mare dall'inquinamento; c- Sicurezza della balneazione; d- Non aggravamento dei problemi di circolazione e parcheggio. 14. di ritornare ove è possibile al libero uso le aree AAS. 15. prendere in esame la possibilità, per l'AAS denominato Tangram e solo in accordo con il concessionario, del trasferimento in altra zona urbana, individuando nell'area dell'Ex Colonia Marina l'ubicazione ideale per la creazione di un polo per il turismo balneare accessibile, che possa essere elemento qualificante del turismo follonichese. 16. che sia prevista la possibilità di riposizionare le strutture a quote più alte, tenendo conto del nuovo livello della spiaggia quando sarà effettuato il ripascimento. 17. di prevedere, all'interno dell'area urbana e anche nelle sugli arenili di libero uso, delle strutture con bagni e docce pubbliche a pagamento con personale fisso.	vorrà mettere in atto (Demanio). 14. Il RU, in conformità agli obiettivi del Piano Strutturale approvato, individua una pluralità di attività sull'arenile per lo sviluppo del turismo balneare; la sinergia di queste attività porta ad un'offerta completa per il turista ed è quindi auspicabile che l'obiettivo venga mantenuto al fine di raggiungere un corretto equilibrio dell'offerta. 16. La richiesta non tiene in considerazione che la disposizione relativa alle quote di imposta dei piani degli SB riporta una quota di riferimento generica che si modifica a seconda della situazione e che sicuramente può modificarsi in caso di ripascimento. *Per quanto sopra si integra e modifica il Titolo VI – Il mare e la costa con le disposizioni ritenute condivisibili.*
65 – Studio Arches per Il Pelagone s.r.l.	Richiedono che l'art. 145, lettera G.2) "Area de Il Pelagone", riporti la possibilità di inserire un chiosco in legno da utilizzare come punto di ristoro.	NON ACCOGLIBILE. Le Aree in Concessione (A.C.) hanno la caratteristica, già presente nel P.R.G. previgente e riconfermata nelle finalità del R.U., di avere manufatti temporanei facilmente rimovibili e dotazioni minime che portano un impatto ridotto sull'arenile e le differenziano, per

		questo, dalle altre strutture. Sono gli Stabilimenti Balneari e le Aree Attrezzate di Servizio, nella finalità di una sinergia di azioni con le A.C., che completano le necessità del turismo balneare. Non è quindi nelle finalità del R.U. dotare queste strutture di locale bar/ristoro.
66 – Martinelli Vinicio	Richiede che il fabbricato esistente a destinazione magazzino, con il resede relativo, possa essere escluso dalla previsione del P.R.G. previgente, poi inserita anche nel R.U. dalla destinazione turistico-ricettiva dell'Area di "Poggio all'olivo" (Art. 145, lettera D.3), prevedendo invece interventi di ristrutturazione e/o riqualificazione.	NON ACCOGLIBILE La previsione del comparto urbanistico con finalità turistico-ricettiva deriva dal P.R.G. previgente (Comparto CRT) ed è stata confermata dal Piano Strutturale approvato all'interno dell'U.T.O.E. di Pratoranieri (Art. 64 delle Norme) e quindi inserita, conseguentemente, nel R.U. adottato; la previsione avrà quindi validità quinquennale dall'approvazione del RU. La ridefinizione del perimetro dell'area interessata, con l'esclusione della proprietà dell'interessato, contrasta quindi con il P.S.
67 – Stefano Biagini	Osserva il Titolo X relativo al territorio rurale chiedendo che sia modificata la Norma prevedendo la possibilità di realizzare, in qualunque Sub-sistema Ambientale, casette in legno (annessi) per ogni singoli lotto di terreno.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Le Norme del P.S. approvato già individuano quali sono le aree da dedicare agli orti e di conseguenza il R.U. non potrà prevedere una diversa previsione all'interno del territorio comunale. Al fine del mantenimento dell'integrità fisica e paesaggistica del territorio rurale, si ritiene non condivisibile consentire la realizzazione di un annesso per ogni singolo orto . Valutate comunque: - le esigenze di notevole impiego da parte dei fruitori delle aree agricole a fini amatoriali ed il loro uso consolidato e non trascurabile; - il bisogno di regolamentare la presenza di strutture funzionali al ricovero delle attrezzature garantendo allo stesso tempo il minore impatto possibile con la finalità di non incidere negativamente sul paesaggio agrario

		consolidato. Considerato che le Norme adottate consentono solo la costruzione dell'annesso agricolo a fronte di un appezzamento che rispetti i minimi fondiari, si ritiene necessario integrarle con uno specifico riferimento normativo alle aree degradate individuate nella Tav. 6 dove ammettere la realizzazione di annessi di 80 mc. per superfici minime di 1 Ha. anche in forma consortile e fino a 100 mc. per superfici superiori dettagliandone le limitazioni e prescrizioni . *Per quanto sopra:* *- si integra l'Art.171 delle Norme adottate inserendo un articolato specifico riferito alla realizzazione di annessi agricoli nelle aree degradate di cui alla Tav. 6.* *- si modifica la Tav. 6 per meglio evidenziare le Aree Degradate.*
68 – Brusoni Giovanna e Alberto Pericciuoli	Richiede che al proprio fabbricato, posto in Via Bicocchi nn. 40-48 ed individuato con la Classe 2 nella Tav. 5, venga attribuita la Classe 3 per congruità con la classificazione degli edifici del centro storico che presentano caratteristiche similari.	ACCOGLIBILE. Facendo seguito ad ulteriori sopralluoghi è stato verificato che la classificazione attribuita in Classe 2 ed individuata nella Tav. 5 è da ritenersi non congrua rispetto ad altri edifici del centro che hanno peculiarità simili. *Per quanto sopra si corregge la Tav. 5 riportando la Classe 3 per l'edificio oggetto di osservazione.*
69 - Brusoni Giovanna e Alberto Pericciuoli	Osserva il Piano delle Funzioni - Settore 1, chiedendo di specificare che il cambio della destinazione d'Uso da albergo a funzioni residenziali sia relativo solo per quelli esistenti, in quanto l'Hotel Minerva di loro proprietà è chiuso ormai da 15 anni.	NON ACCOGLIBILE. La richiesta non è pertinente in quanto le disposizioni degli strumenti urbanistici fanno riferimento alle situazioni in atto. Come riferisce il richiedente, e confermato dalla documentazione in atti, nel fabbricato dell'ex Albergo Minerva l'attività alberghiera è cessata da molti anni.
70 – Regione Toscana	L'osservazione affronta vari aspetti del R.U. e precisamente: A) in relazione alla Relazione Illustrativa viene richiesto: 1. di riportare le tabelle all'interno delle Norme complete del dato sull'esistente; 2. di riconsiderare l'utilizzo dell'85%	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. A.1) Si ritiene condivisibile, per maggiore chiarezza, di riportare le Tabelle all'interno delle Norme complete del dato sull'esistente; A.2) Non si ritiene eccessivo l'utilizzo dell'85% dell'intera

	dell'intera disponibilità del P.S. in questo primo R.U. che appare eccessivo; 3. di riportare il dato relativo al recupero riuso anche in ambito extraurbano; B) in relazione alle Norme viene rilevato che: 1. non sono previste norme specifiche per l'energia da fonti rinnovabili; 2. la previsione dell'Art. 140 di alienare il verde deve contenere una specificazione sul mantenimento degli standard minimi; 3. all'Art. 145 siano necessarie schede che specifichino lo stato attuale delle strutture turistiche interessate (Colonie, Campeggi, Villaggi Turistici, Alberghi) e siano previsti interventi a tutela dei sistemi dunali e della pineta costiera e criteri insediativi tipo-morfologici; 4. le previsioni dell'Albergo a Poggio all'Olivo ed il P.I.I. sulle Colline di Pratoranieri (Art. 145, lettere D.3. e L) sia valutata la fattibilità e la sostenibilità riportando anche una schedatura che definisca il p.e.e. da riutilizzare e quello degradato da demolire, nonchè indicare gli interventi finalizzati al recupero ed alla riqualificazione paesaggistica; 5. per quanto all'Art. 145/E (ormeggio Cervia) e alla Scheda di Indirizzo TR08 viene evidenziata la necessità di adeguarsi alla disciplina del Masterplan "La rete dei porti Toscani"; 6. all'Art. 145/G del Giardino Beach e de Il Pelagone viene richiesto di inserire solo manufatti precari senza danneggiare la pineta ed il sistema dunale; 7. all'Art. 145/H relativo ad aree ricettive già convenzionate viene richiesta la schedatura e gli interventi ammissibili; 8. per il campo di golf (Art. 145/I) viene richiesto di meglio precisare quali siano le dotazioni da introdurre ai fini CONI; 9. per le strutture previste per le aree ricreative all'aperto (Art. 146) dovranno avere carattere temporaneo senza danneggiare duna e pineta; per l'area Valmarina viene richiesto di stralciarla per tutelare i caratteri del territorio rurale; 10. sia stralciato il riferimento alla L.R.-	disponibilità del P.S. in questo primo R.U. in quanto la redazione del P.S. è iniziata nel 2001 e non vi è stata risposta al fabbisogno; A.3) Si ritiene condivisibile, per maggiore chiarezza, di riportare il dato relativo al riuso anche in ambito extraurbano; B.1) Si ritiene condivisibile, per maggiore completezza, di riportare norme specifiche per l'energia da fonti rinnovabili; B.2) Si ritiene condivisibile, per maggiore chiarezza, di integrare l'Art. 140 (alienazione verde) con una specificazione sul mantenimento degli standard minimi; B.3) Si ritiene condivisibile, per maggiore chiarezza, di riportare all'Art. 145 schede che specifichino lo stato attuale delle strutture turistiche interessate (Colonie, Campeggi, Villaggi Turistici, Alberghi) prevedendo altresì interventi a tutela dei sistemi dunali e della pineta costiera e criteri insediativi tipo-morfologici; B.4) E' stata valutata la fattibilità e la sostenibilità degli interventi finalizzati al recupero ed alla riqualificazione paesaggistica per le previsioni dell'Albergo a Poggio all'Olivo ed il P.I.I. sulle Colline di Pratoranieri (Art. 145, lettere D.3. e L); B.5) Si ritiene condivisibile, per maggior chiarezza, che l'Art. 145/E (ormeggio Cervia) sia adeguato alla disciplina del Masterplan "La rete dei porti Toscani"; per quanto all'Area di Trasformazione TR08 si da atto che con Deliberazione n. 28/2010 il Consiglio Comunale ha approvato un atto di indirizzo relativo alla nautica da diporto la cui finalità è quella "di verificare la possibilità di realizzare una o più strutture portuali sul litorale comunale dedicate alla nautica da diporto attraverso: a) l'approfondimento della fattibilità

	64/95 all'Art. 150 in quanto abrogata; 11. vengano stabiliti precisi criteri per la realizzazione di box cavalli di cui all'Art. 156; 12. Art. 161, c. 5, relativo alle aree sottoposte a P.I.I. per le quali viene richiesto di verificarne la fattibilità e la sostenibilità e modificarne le disposizioni relative. 13. Art. 161, c. 9 (erroneamente indicato 6), relativo all'area in Loc. Poggio Quercetina, viene richiesto di verificarne la fattibilità e la sostenibilità e modificarne le disposizioni relative. 14. sia eseguita una verifica di sostenibilità degli interventi integrativi a carattere turistico nel territorio agricolo (Art. 175) che appaiono eccessivi in relazione al valore paesaggistico dell'area collinare; 15. sia valutata la sostenibilità e fattibilità degli interventi per strutture pertinenziali nel territorio agricolo (Art. 176); 16. le opere sugli stabilimenti balneari (Titoli VI) siano subordinati alle opere di difesa e ripascimento dell'arenile; 17. per la Scheda CP13a-b sia previsto di vincolare gli interventi alla realizzazione della rotatoria su Via D. S. Leone; 18. per quanto alle Schede TR03 e TR04 gli interventi dovranno essere subordinati alla realizzazione della viabilità di collegamento Rondelli/Collacchie; per il TR09 l'area collinare (poderi Collavoli) dovrà essere tutelata permettendo soltanto interventi di recupero delle volumetrie esistenti; per il TR05 e RQ05 vengono richiesti chiarimenti per incongruenze tra le due previsioni; 19. le volumetrie del RQ03 concorrono al dimensionamento massimo sostenibile e vanno pertanto riportate in tabella; 20. alla Tav. 2 vi sono discordanze sul perimetro del P.I.I. e le campiture in legenda dei TR e CP; 21. alla tav. 6 "rotatorie Tipo" del QC le tipologie riportate appaiono non riferirsi alla normativa vigente (DM del 19.4.06); 22. nella Relazione di Sintesi il riferimento della conformità con gli altri strumenti della pianificazione	tecnica degli impianti ed il loro impatto sul tessuto economico della Città; b) valutando la fattibilità anche tenendo conto delle migliori tecnologie utili per garantire la tutela dell'ambiente e le caratteristiche morfologiche del Golfo." L'atto suddetto porta quindi ad integrare sia le Norme che la Scheda dell'Area di Trasformazione TR08 al fine non prevedere altre strutture portuali fini all'espletamento delle previste verifiche. B.6)9). Si da atto che in relazione alle strutture indicate (Art. 145/G e 146) già la norma adottata prevede strutture precarie e installate con sistemi idonei alla salvaguardia della duna e della pineta. Per l'area di Valmarina, in quanto area già inserita nel P.R.G. per servizi al turismo, si ritiene corretto mantenerla con destinazioni molto ridotte inserendo comunque una disciplina che non permetta edifici non consoni all'ambiente di contorno. B.7). Si ritiene condivisibile, per maggiore chiarezza, di riportare la descrizione degli interventi ammissibili ma non la schedatura dell'esistente in quanto già parte del Q.C. del P.S. B.8) Si ritiene condivisibile, per maggiore chiarezza, precisare le dotazioni per il campo di golf (Art. 145/I) ai sensi delle Norme deliberate dalla F.I.G. nel 2008. B.10) Si ritiene condivisibile stralciare i riferimenti a norme abrogate. B.11) Si ritiene condivisibile riportare più dettagliate indicazioni normative per la realizzazione dei box per cavalli. B.12)13). La fattibilità è stata valutata e la sostenibilità verificata nel rispetto delle disposizioni vigenti; le Norme riportano poi tutta una serie di criteri necessari alla salvaguardia del paesaggio, dell'ambiente e della

	territoriale deve essere completata tenendo in considerazione anche il P.R.S.E. o il P.R.A.A. nonchè il P.A.S.L. della provincia	infrastrutture presenti. B.14) E' stata eseguita la verifica di sostenibilità degli interventi integrativi a carattere turistico nel territorio agricolo (Art. 175); B.15) E' stata valutata la sostenibilità e fattibilità degli interventi per strutture pertinenziali nel territorio agricolo (Art. 176); B.16) Si ritiene condivisibile che gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento verso la battigia delle strutture previste e esistenti sulla costa siano subordinati alla difesa e ripascimento dell'arenile. B.17) Si ritiene condivisibile prevedere per il CP13a-b di vincolare gli interventi alla realizzazione della rotatoria su Via D. S. Leone; B.18) Si ritiene condivisibile subordinare gli interventi dei TR03 e TR04 alla realizzazione della viabilità di collegamento Rondelli/Collacchie; per l'area collinare (poderi Coollavoli) del TR09 è condivisibile la sua tutela permettendo soltanto interventi di recupero delle volumetrie esistenti; B.19) E' condivisibile che volumetrie del RQ03, concorrendo al dimensionamento massimo sostenibile, siano riportate in Tabella; B.20) Si ritiene condivisibile correggere la Tav. 2 per eliminare le discordanze sul perimetro del P.I.I. e le campiture in legenda dei TR e CP; B. 21) si ritiene che quanto evidenziato sia corretto ma, in quanto trattasi di indicazioni del Q.C. comunque soggette a continue modificazioni normative, si da atto che il progetto esecutivo di ogni intervento sulla viabilità dovrà rispondere necessariamente alle disposizioni vigenti a quel monmento anche se il Q.C. riportasse indicazioni diverse. B.22) Si ritiene condivisibile, per maggior chiarezza, completare la Relazione di Sintesi con il riferimento della conformità con gli altri strumenti della pianificazione territoriale tenendo in considerazione anche il P.R.S.E. o il P.R.A.A. nonchè il P.A.S.L. della provincia Per quanto sopra si provvede a modificare, integrare e correggere le Norme, le Schede in Allegato A e la

		Tav. 2
71 – Macii Carlo ed Elvio ditta Alfasports	Richiede che nella fattispecie evidenziata dal fabbricato di proprietà, ricadente nei TA – Tessuti prevalentemente produttivi, sia prevista la realizzazione di una unità abitativa, a servizio dell'attività esistente, da vincolare come pertinenziali.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Da una valutazione complessiva delle osservazioni si rileva che la necessità di un alloggio per la guardiania è comune a molti operatori e, in linea generale, appare condivisibile. La successiva verifica delle attività, che evidenzia la presenza di più operatori su uno stesso lotto o fabbricato, porta a delle necessarie limitazioni che rispondano però alla necessità rilevata. Pertanto è ritenuto congruo che la realizzazione di un alloggio di servizio possa essere permessa per ogni lotto urbanistico edificato, rilevabile dai piani attuativi o dalle pratiche edilizie originari, all'interno della s.u.l. esistente e con il vincolo di pertinenzialità obbligatorio e debitamente trascritto. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 134, lett. A, inserendo una specifica disposizione per la previsione di alloggi di servizio indicandone vincoli, limitazioni e parametri edilizi.* *Quanto sopra sarà chiarito anche all'interno del Piano delle Funzioni – Settore 11.*
72 – Sisa srl	Richiede che nella scheda d'indirizzo del TR03b venga eliminata la previsione del "verde privato di uso pubblico" per permettere, ove necessario, l'ampliamento delle attività confinanti ed esistenti.	ACCOGLIBILE La richiesta permette di migliorare la fruizione dell'esistente con la nuova previsione edificatoria. *Si modifica pertanto la scheda d'indirizzo relativa al TR03b stralciando la previsione del "verde privato di uso pubblico" ed inserendo "nuova edificazione".*
73 – Ferri Paolo	Richiede di conoscere se l'interpretazione dell'art. 131 delle Norme permetta il rialzamento del primo piano per 100 mc. come riportato nell'ipotesi progettuale.	NON ACCOGLIBILE. L'osservazione non è pertinente in quanto richiede una valutazione preventiva su ipotesi progettuale che non può essere competenza del R.U. Si precisa comunque che l'Art. 131, comma 4, ammette di collocare la volumetria aggiuntiva anche in sopraelevazione, nel rispetto dei parateri riportati al c. 7.
74 – Zanni Arnaldo ed	Osservano le disposizioni del territorio rurale	NON ACCOGLIBILE.

altri.	che riguardano il sub-sistema Agricolo di Pianura, posto in loc. Campo Cangino, al confine con il Comune di Scarlino, chiedendo che: 1. si possano prevedere aree da dedicare agli orti in modo coordinato e organizzato; 2. si possa prevedere un agricampeggio e area sosta per camper.	1. La possibilità è già espressa all'Art. 166, c. 6, delle Norme del R.U. adottato che ammettono la attuazione sia per iniziativa pubblica che privata. 2. La richiesta contrasta con gli obiettivi prioritari espressi già dal P.S. approvato (Art. 49) finalizzato a "conservare la funzione ambientale e paesistica del sistema agricolo .. quale presidio fondamentale del territorio".
75 – Betti Franca quale l.r. della "Serena International S.p.a."	L'osservazione è articolata in più punti: 1. l'art. 138 relativo ai Tessuti del lungomare sembra riferirsi alle sole "baracche" poste sull'arenile e non anche agli edifici compresi fra il Viale Italia e la Pineta individuati invece nella tav. 2; 2. per il fabbricato ubicato in Largo Pineta (F° 23 P.lla 111) richiede la possibilità di demolizione e ricostruzione con raddoppio della volumetria (6.000 mc) per destinazioni residenziali e commerciali.	PARZIALMENTE AMMISSIBILE. 1. Quanto evidenziato è condivisibile per riportare all'art. 138 delle Norme, coerentemente a quanto presente sulla Tav. 2, il riferimento anche all'edificato compreso fra il Viale Italia e la Pineta di ponente. 2. La richiesta contrasta con le finalità espresse dal P.S. approvato, in riferimento all'U.T.O.E. della Città (Art. 65 delle Norme), in quanto la nuova volumetria residenziale è individuata in un contesto urbano saturo e non come "completamento del tessuto edilizio urbanistico esistente e ricucitura delle aree insediate". Per quanto sopra la richiesta contrasta conseguentemente con gli indirizzi del R.U. adottato e non è ammissibile. *Per quanto sopra si corregge l'Art. 138, inserendo un riferimento esplicito agli edifici posti dal Viale Italia alla pineta*

76 – Pozzi Stefano quale A.U. della "Tecnogualdo s.r.l."	Osserva l'art.125 del R.U. richiedendo: 1. che venga prevista nella norma la decadenza dei vincoli convenzionali del P.d.R. per permettere il cambio di destinazione a residenziale dei locali direzionali; 2. la definizione della Superficie utile abitabile (s.u.a.), indicata all'Art. 125 ma poi non specificata all'Art. 11.	PARZIALMENTE AMMISSIBILE. 1. La convenzione stipulata per intervenire sul fabbricato, attraverso l'attuazione di un Piano Attuativo (P.d.R.), riporta degli impegni vincolanti per il richiedente che possono essere modificati solo con specifico atto del Consiglio Comunale quale organo competente. 2.Quanto evidenziato è condivisibile ed accoglibile per riportare all'art. 11 delle Norme adottate, coerentemente a quanto poi presente nell'articolato successivo, la specifica della Superficie utile abitabile (s.u.a.). *Per quanto sopra si integra l'Art. 11 inserendo un ultimo punto 20 che esplicita la definizione della Superficie utile abitabile (s.u.a.).*
77 – Pisani Franco quale presidente "Consorzio Petraia"	Richiede che per il CP07 sia previsto: 1. che il numero totale degli alloggi venga aumentato in via prioritaria di almeno 13 unità ovvero, in via subordinata, di almeno 8 unità; 2. che le distanze dai confini siano ridotte dai 5 metri attualemnnti previsti a 3 ml. come indicato dal PRG previgente per altri Comparti Urbanistici; 3. che il volume a destinazione commerciale previsto sia convertito con destinazione residenziale.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. si ritiene condivisibile quanto alla richiesta in subordine **(**aumento di 8 alloggi) poiché, pur mantenendo la stessa s.u.l. adottata (1.050 mq.), porta a non creare disparità tra i consorziati . 2 non è condivisibile in quanto la disposizione risulta già inserita nelle N.T.A. del Piano Attuativo ed è comunque conforme al PRG previgente e all'intervento già concluso in Via Spinelli ma nello stesso comparto; una diversa disposizione comporterebbe disparità in unico comparto edificatorio. 3. si ritiene condivisibile, per le necessità evidenziate, la riconversione della s.u.l. commerciale prevista dal piano attuativo in destinazione residenziale ma, poiché ciò comporta il reperimento dei nuovi alloggi dalla dotazione generale del R.U., alla

		condizione che la riconversione non avviene a parità di s.u.l. commerciale ma subordinata ad una riduzione della medesima secondo criteri univoci prestabiliti inserendo dotazioni per servizi pubblici da cedere all'Amministrazione Comunale. *Per quanto sopra si modifica la Scheda di Indirizzo in Allegato A relativa al CP07 prevedendo:* *- un aumento del numero di alloggi (da 74 a 82) a parità di s.u.l. prevista;* *- la possibilità di riconversione del commerciale in residenziale, con variante al Piano Attuativo convenzionato, ricalcolando il numero degli alloggi secondo criteri univoci prestabiliti che comprendono la realizzazione di n. 11 nuovi alloggi e 165 mq. di s.u.l. per servizi pubblici.*
78 – Pierini Eros e Giuseppe	Osserva l'art.138 dei Tessuti del lungomare (TM) rilevando che: 1. vi è una discrasia fra quanto riportato alla Tav. 5 e nella Tav. 2 in quanto gli edifici lato pjneta sono defintì come "baracche"; 2. - deve essere specificato, negli articoli che vanno dal 116 al 129 delle Norme, che gli ampliamenti una tantum possano essere applicati anche in assenza della demolizione.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. Si è evidenziato che, pur essendo corrette le Tav. 2 e 5 che individuano tutti gli edifici dal mare alla pineta inseriti nel Tessuto del lungomare (TM), non vi è riferimento specifico, nell'Art. 138 delle Norme, agli edifici ubicati tra il Viale Italia e la pineta. 2. Nella stesura delle Norme non vi è stato nessun riferimento esplicito a vincolare gli ampliamenti volumetrici ad interventi di demolizione e ricostruzione; si ritiene quindi che la norma e debba essere corretta con una formulazione non equivocabile. *Per quanto sopra si corregge sia l'Art. 138, inserendo un riferimento esplicito agli edifici posti dal Viale Italia alla pineta, che gli Articoli da 122 a 126, chiarendo meglio la dizione relativa all'incremento volumetrico in assenza di demolizione.*
79 – Innocenti Faustina	Richiede che al proprio fabbricato, posto in Viale Italia n. 22 ed individuato con la Classe	NON ACCOGLIBILE. Facendo seguito ad ulteriori

	6 nella Tav. 5, venga attribuita la Classe 7 per permettere il recupero del sottotetto e la riqualificazione generale.	sopralluoghi è stato verificato che la classificazione attribuita in Classe 6 ed individuata nella Tav. 5 è da ritenersi corretta in quanto l'edificio ha peculiarità simili a quanto riscontrabile negli altri edifici della medesima classe compresi nel Tssuto del lungomare (TM)
80 – Baldaccini Robero Società Carbonifera	Richiede che nell'Area di Riqualificazione RQ01b, riportata nella Scheda di indirizzo in Allegato A, sia stralciata la previsione del distributore di carburanti ed inserita la destinazione parcheggio pubblico o a verde.	ACCOGLIBILE. In riunioni con le FS sono state rilevate criticità relative alla sicurezza e alla distanza degli impianti dalle linee ferroviarie e pertanto è da ritenere condivisibile quanto all'osservazione ampliando di conseguenza l'area a parcheggio pubblico. *Per quanto sopra si modifica la Scheda di indirizzo per l'Area RQ01b*
81 – Ettore Chirici gruppo vela L.N.I.	Propone modifiche agli indirizzi ed alle disposizioni contenute nella scheda di Indirizzo relativa al TR08 - porto verde.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Con Deliberazione n. 28/2010 il Consiglio Comunale ha approvato un atto di indirizzo relativo alla nautica da diporto la cui finalità è quella "di verificare la possibilità di realizzare una o più strutture portuali sul litorale comunale dedicate alla nautica da diporto attraverso: a) l'approfondimento della fattibilità tecnica degli impianti ed il loro impatto sul tessuto economico della Città; b) valutando la fattibilità anche tenendo conto delle migliori tecnologie utili per garantire la tutela dell'ambiente e le caratteristiche morfologiche del Golfo." L'atto suddetto porta quindi ad integrare sia le Norme che la Scheda dell'Area di Trasformazione TR08 al fine non prevedere altre strutture portuali fini all'espletamento delle previste verifiche. *Per quanto sopra si modificano l'Art. 3 delle Norme e la Scheda del TR08 per inserire le indicazioni prescrittive di cui alla D.C.C. n. 28/10.*
82 – Lucherini Loris	Osserva le norme del centro urbano chiedendo	NON ACCOGLIBILE..

	che siano consentiti ampliamenti volumetrici fino a saturazione del vecchio indice urbanistico riportato nel P.R.G..	La saturazione volumetrica di lotti edificati a seguito dell'applicazione degli Indici Fondiari (I.f.) della zonizzazione del P.R.G. previgente non è da accogliere in quanto quello strumento permetteva un edificabilità massima realizzabile nella validità dello stesso (1991-2009). Il R.U., nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente indicate dal P.S. per l'U.T.O.E. della Città (Art. 65 delle Norme) individua correttamente il fabbricato interessato nei Tessuti Consolidati e ne disciplina gli interventi agli art.136.
83 – Barbara Catalani per Cocomazzi Antonio	Osserva nel suo complesso le indicazioni che il R.U. riporta per l'Area di Trasformazione TR07 richiedendo che: - sia prioritario l'inserimento di strutture sospese per una attenta antropizzazione dell'area; - siano previste attrezzature per un corretto uso pubblico quali servizi igienici, informativi e ricreativi, nonchè bar-ristorante da realizzare con tipologie a basso impatto; - sia usufruita la porzione del Viale Italia per inserire servizi annessi per la spiaggia e la pineta in risposta alle esigenze dell'attività alberghiera retrostante; - possano realizzarsi le previsioni anche dai singoli proprietari senza necessità di piano attuativo ma nel rispetto dei criteri generali.	NON ACCOGLIBILE. L'intervento richiesto, che ricade nel Luogo a Statuto Speciale delle "Dune e delle Pinete", contrasta con il P.S. approvato (Art. 56, c. 6, delle Norme) che stabilisce criteri di riqualificazione degli edifici esistenti senza possibilità di nuove costruzioni; criteri confermati coerentemente dal R.U. adottato all'Art. 53, c. 8, delle Norme. La previsione di un'area di trasformazione è quindi finalizzata alla salvaguardia della duna pinetata con un ritorno all'uso pubblico.
84 – Giusti Marcella	Richiede che per il fabbricato di proprietà, posto in Via Bicocchi nn. 49-51, sia prevista la possibilità intervenire: 1. mediante aumenti volumetrici e recupero dei sottotetti,; 2. con la trasformazione dei piani terreno in relazione al Settore 1 Centro Storico del piano delle Funzioni..	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE 1. A seguito di verifiche di approfondimento e ritenendo condivisibile, in linea generale, quanto all'osservazione si ritiene che l'obiettivo di riqualificazione possa essere raggiunto intervenendo sulla classificazione dell'edificio, portandola da classe 3 a classe 5. 2. Il mantenimento della destinazione commerciale del piano terreno, all'interno degli assi del commercio come definiti, resta una priorità non modificabile degli iobiettivi della pianificazione.

		Per quanto sopra si modifica la Tav. 2 riportando l'edificio in classe 5 dalla classe 3 .
85 – Bianchi Emiliano e Merodi Roberto	Richiedono che il fronte mare del proprio stabilimento balneare posto in spiaggia di levante (Bagno Argentina) venga portato da 50 a 55 ml. come tutti gli altri stabilimenti.	NON ACCOGLIBILE.. Le valutazioni relative allo sviluppo dei fronti degli stabilimenti balneari discendono da un indirizzo consolidato, dal 1997 (approvazione variante Costa) e sempre riconfermato, di raggiungere un equilibrio tra aree in concessione e spiaggia libera. Il dimensionamento equilibrato è stato poi definito all'Art.66 delle Norme del P.S. approvato, riferito all'U.T.O.E. della Costa e riportato nella tabella relativa. La richiesta comporterebbe quindi variante al P.S.
86 – Bianchi Emiliano e Merodi Roberto	Cita erroneamente la Variante della Costa ma l'osservazione va riferita al Titolo VI – Capo V (Arenili) del RU. Richiedono che, laddove sono previste le Aree Attrezzate (AAS) queste non abbiano la possibilità di raddoppiare la posa di ombrelloni ed inserire chioschi bar.	NON ACCOGLIBILE Le Aree Attrezzate di Servizio (AAS) hanno la caratteristica, già presente nel P.R.G. previgente e riconfermata nelle finalità del R.U., di avere dotazioni diversificate a seconda delle finalità indicate e specificate. Sono poi gli Stabilimenti Balneari e le Aree in Concessione (AC), nella finalità di una sinergia di azioni con le AAS, che completano le necessità del turismo balneare. Per quanto sopra, confermando che non vi è disparità di trattamento ma l'obiettivo di una diversificazione dei servizi offerti, si mantengono le disposizioni previste per le AAS.
87 – Tahiti Camping	Osserva l'art.145, lettera B.2) chiedendo che venga ampliata la possibilità di aumentare al 40% l'area da destinare alle piazzole per strutture temporaneamente ancorate al suolo.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Le Norme adottate, che non permettono all'Art. 145, lett. B.2), di aumentare il numero di piazzole attuali con strutture temporanee, sono finalizzate alla salvaguardia del Luogo a Statuto Speciale delle "Dune e delle Pinete" interno alla struttura ed alla riqualificazione ambientale del contesto che presenta criticità dovute all'eccessivo carico urbanistico. Si ritiene comunque condivisibile la richiesta, limitandola all'area esterna

		al L.S.S., in quanto porta a migliorare le dotazioni del campeggio e quindi l'offerta turistica. *Per quanto sopra si modifica ed integra l'Art. 145 – lettera B.2) inserendo disposizioni e limitazioni relative.*
88 – Fanciulli Carlo per Bagno Snoopy	Osserva la norma sul proprio stabilimento balneare art. 102 e art. 109 settore 6 chiedendo di modificare la perimetrazione attuale escludendo l'area ASA in alternativa chiede di essere titolato a presentare il progetto solo sulla propria area escludendo l'obbligo del ripristino della duna.	NON ACCOGLIBILE. Si ritiene che la disposizione, fino ad oggi applicata, che vincola la ristrutturazione degli SB ad 'un progetto che sia sempre riferito all'intera unità di intervento' individuata come previsione di Piano e quindi anche alla salvaguardia degli elementi dunali superstiti ,abbia portato ad una riqualificazione oggettiva del lungomare. Per quanto sopra la disposizione è da confermare e mantenere.
89 – Merodi Roberto, quale l.r. "Bagni Argentina s.a.s"	Richiede, come nel caso dello SB Argentina, che: 1. nell'Art. 98, comma 3, delle Norme possa essere prevista la possibilità di intervenire a protezione della parte pinetata, , salvaguardandola con la realizzazione di muretti in tufo sottofondati quando il dislivello con l'arenile lo richieda ai fini anche della sicurezza. 2. - per quanto sopra sia permesso il mantenimento dei contenimenti esistenti.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. La richiesta, dopo verifiche effettuate sui contenimenti messi in atto nel tempo nelle pinete cittadine, appare condivisibile introducendo la possibilità di interventi di contenimento anche con muri in tufo sottofondati quando il dislivello arenile-pineta e la presenza di alberi lo renda necessario per la salvaguardia della pineta e la sicurezza pubblica. 2. La richiesta non è pertinente in quanto attiene a verifiche e valutazione di carattere edilizio e/o di repressione dell'abusivismo che non possono trovare risposta in questa sede. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 98, comma 3, inserendo una diversa possibilità di contenimento riportando limiti (dislivello arenile-pineta di almeno 60 cm e presenza di alberature di alto fusto) e prescrizioni (materiale tufo e cordoli di fondazione limitati e protetti) relativamente alla possibilità di realizzazione.*

90 – Corrieri Roberto per Bergami Giordano	Richiede che il fronte mare del proprio stabilimento balneare posto in spiaggia di levante (Bagno Tirrenia) venga portato da 50 a 55 ml. come tutti gli altri stabilimenti.	NON ACCOGLIBILE. Le valutazioni relative allo sviluppo dei fronti degli stabilimenti balneari discendono da un indirizzo consolidato, dal 1997 (approvazione variante Costa) e sempre riconfermato, di raggiungere un equilibrio tra aree in concessione e spiaggia libera. Il dimensionamento equilibrato è stato poi definito all'Art.66 delle Norme del P.S. approvato, riferito all'U.T.O.E. della Costa e riportato nella tabella relativa. La richiesta comporterebbe quindi variante al P.S.
91 – Salvadori Enza Maria	Richiede che l'Art. 102 delle norme e l'Art. 110-settore 7, laddove riferito al proprio stabilimento balneare (Africa) siano modificate stralciando la disposizione che obbliga al ripristino e manutenzione della duna originaria.	NON ACCOGLIBILE Il ripristino della duna per il 20% del fronte è ritenuta una azione qualificante a carattere ambientale e paesaggistico per la ristrutturazione degli SB già introdotta nel 1997 e sempre riconfermata negli strumenti successivi. Questa disposizione porta a creare varchi di visibilità verso il mare ed a ricreare i "giardini del mare", mantenuti dagli operatori degli stabilimenti, laddove erano presenti le dune originarie.
92 – Guidoni Oretta	Rileva che la sua Azienda agricola ha una superficie fondiaria sotto i limiti a seguito di riduzioni della stassa per intervenute diverse destinazioni urbanistiche (vedi ippodromo e UTOE dei Servizi). Osserva quindi il RU, nella parte che disciplina l'UTOE dei servizi, richiedendo la possibilità di: - intervenire sul p.e.e. anche con interventi di ristrutturazione urbanistica in considerazione della vetustà degli edifici; - la previsione di un locale commerciale, integrativo della sua attività, nell'area che è inclusa nell'UTOE suddetta e per una s.u.l. di 80 mq.	ACCOGLIBILE. Valutata la situazione attuale dell'Azienda agricola e verificati gli atti che hanno portato alla sua riduzioni in termini di superficie nonché l'inserimento di parte nell'U.T.O.E. dei Servizi si ritiene condivisibile la richiesta con l'obiettivo di mantenere il presidio sul territorio e quindi salvaguardarlo. La s.u.l. commerciale richiesta sarà compresa nella dotazione complessiva dell'UTOE suddetta e quindi essere recuperata dal TR02c. *Per quanto sopra si integra e modifica l'Art. 163 delle norme inserendo la possibilità di interventi anche di ristrutturazione urbanistica e la*

		previsione, nel perimetro dell'UTOE citata, di una s.u.l. a destinazione commerciale integrativa dell'attività agricola. Si modifica altresì la Scheda di Indirizzo del Tr02 riducendo la s.u.l. commerciale/direzionale di 80 mq. dal dato generale e dallo specifico del TR02c.
93 – Andrea Tiozzo per Golfo del Sole	Osserva la norma relativa al villaggio richiedendo: 1. la diversa distribuzione delle volumetrie esistenti e nuove volumetrie per 6.000 mc. finalizzate a migliorare l'accoglienza; 2. nuove volumetrie per 2.400 mc. per centro benessere; 3. nuove strutture gazebo per ristorante e pizzeria per 400 mq.; 4. il restyling tracciato stradale; 5. l'aumento delle superfici per parcheggio esterne al Villaggio; 6. interventi su fronte mare per circa 200 mc.	ACCOLTA PARZIALMENTE 1.2.6) Non si ritiene condivisibile la richiesta di inserire negli Ambiti del Golfo del Sole volumetrie aggiuntive in quanto l'area è di pregio paesaggistico e ambientale e la finalità è quella della sua salvaguardia e della previsione, come già nel R.U., di interventi tesi alla riqualificazione con aumenti contenuti delle volumetrie esistenti e legittime. Gli interventi sono previsti attraverso il Piano di Recupero che si ritiene tuttora lo strumento più idoneo per questa tipologia di interventi a forte connotazione ambientale. 3. Si ritiene condivisibile prevedere, all'interno del Piano di recupero, l'inserimento di gazebo ombreggianti in prossimità delle attività di ristorazione di superficie in percentuale della superficie utile lorda dell'esercizio pubblico afferente senza la necessità quindi di indicare le dotazioni ante operam. 4. Si ritiene condivisibile prevedere, all'interno del Piano di Recupero, il restyling, con finalità di migliorare la sicurezza e la fruibilità, del Viale Italia che potrà contenere anche soluzioni di adeguamento e modifica del tracciato previa verifiche di compatibilità. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 145/C.1 al fine di inserire le disposizioni e le limitazioni inerenti i gazebo ed il restyling del Viale italia*
94 – Domenico (Mimmo) Fiorani per Rifondazione	1- stralciare dal TR01 le aree Bicocchi oggetto di contenzioso, mantenere 140	NON ACCOGLIBILE 1. le aree Bicocchi ricomprese nel

Comunista	alloggi dei quali 95 sociali, ridurre a 5000 sul le destinazioni comm/dir e inserire 4800 sul di servizi; 2 – stralciare il TR02 e riportarlo a zona agricola 3 – il TR03 a) e d) con lotti minimi di 5000 mq; il TR03 c) con finalità di PIP obbligatoria e non solo possibile; 4 e 10 - stralciare il TR04 e l'RQ9 e prevedere opere per messa in sicurezza idraulica e prevenzione del RIR; 5- per il TR05 dare destinazione PEEP ai 45 alloggi previsti; 6 – stralciare il TR07 per prevedere parco pubblico o privato vincolato; 7 – riduzione delle superfici per servizi ed attività artigianali del TR08 da 4.000 a 800 mq. di s.u.l.; 8 – eliminazione parcheggi interrati in RQ 2c, 4a e 5a e potenziamento in RQ1c, ex ippodromo e via Chirici (coop); 9 – conferma nell'RQ4a della sul e della destinazione per l'ex Florida oggetto di contenzioso; 11 – conferma destinazioni di PRG e stralcio del CP02b; 12 – conferma destinazione PRG e stralcio del CP10b oggetto di contestazione.	TR01, ancorché oggetto di contenzioso, portano a realizzare una ricucitura del tessuto urbano San Luigi – Spianate la cui dotazione generale discende da scelte di riduzione complessiva effettuate già dal P.S. ed in quello definite; una diversa quota di residenze sociali o convenzionate contrasta con l'indirizzo assunto di dotare la città circa il 50% di residenze sul libero mercato; 2. contrasta con quanto previsto dal P.S. approvato dove l'area è compresa nell'U.T.O.E. dei Servizi con le dotazioni relative; lo stralcio comporterebbe quindi variante al P.S. stesso oltre a non rispettarne le previsioni e gli obiettivi; 3. la previsione di lotti di dimensioni insolitamente grandi per le necessità della piccola industria e dell'artigianato della città, così come prevedere l'obbligatorietà di un P.I.P., non appare accoglibile per la attuale situazione di sviluppo generale in quanto porterebbe a) a ritrovare comunque più soggetti per attuare un intervento con le problematiche ben conosciute relative alle società consorziate e b) a ricercare da subito, per l'A.C., disponibilità economiche da vincolare all'attuazione del piano di zona; 4. e 10. contrasta con quanto previsto dal P.S. approvato dove le aree sono comprese nell'U.T.O.E. della Città con le dotazioni relative; lo stralcio comporterebbe quindi variante al P.S. stesso oltre a non rispettarne le previsioni e gli obiettivi in quanto non diversamente localizzabili da una lettura anche superficiale del territorio; le previsioni del R.U. per il TR04 includono opere per la risoluzione dei problemi legati al rischio idraulico così come le opere pubbliche (nuova viabilità – strada parco) comprenderà opere per

		rispondere alle necessità della presenta del R.I.R.; 5. un aumento notevole della quota di residenze sociali o convenzionate contrasta con l'indirizzo assunto di dotare la città anche di sufficienti residenze sul libero mercato; 6. la previsione nel TR07 di un albergo è la condizione affinché si possa attivare un'azione di perequazione che riporti alla cittadinanza l'utilizzo di un'area pinetata di pregio da sempre interclusa e si possa salvaguardarla e congiungerla all'arenile in una sorta di parco pubblico protetto; 7. Con Deliberazione n. 28/2010 il Consiglio Comunale ha approvato un atto di indirizzo relativo alla nautica da diporto la cui finalità è quella "di verificare la possibilità di realizzare una o più strutture portuali sul litorale comunale dedicate alla nautica da diporto attraverso: a) l'approfondimento della fattibilità tecnica degli impianti ed il loro impatto sul tessuto economico della Città; b) valutando la fattibilità anche tenendo conto delle migliori tecnologie utili per garantire la tutela dell'ambiente e le caratteristiche morfologiche del Golfo." L'atto suddetto porta quindi a stralciare dal R.U. la previsione adottata del TR08 e a non prevedere altre strutture portuali fino all'espletamento delle previste verifiche. 8. la previsione del sistema dei parcheggi discende da uno studio generale sul centro urbano, per il quale è stato pubblicato un bando di project financing, che il R.U. conferma; per le eventuali altre aree che si rendessero utilizzabili, ancorché non previste dal R.U., si potrà comunque procedere con intervento di opera pubblica;

		9. la richiesta non tiene conto del fattore economico che deve essere invece considerato al fine di proporre un intervento urbanistico che, seppur coerente con gli indirizzi e gli obiettivi del P.S., possa essere portato a termine dai privati interessati con il margine di utile di impresa necessario. 11. la riconversione dei terreni ricompresi nel CP02b, dalla destinazione di parco privato per lo sport a residenziale, ha la finalità di realizzare una ricucitura del tessuto urbano San Luigi eliminando una situazione di degrado ambientale inserendo anche aree a carattere pubblico (parcheggi e verde); 12. la riconversione dei terreni di proprietà Bicocchi ricompresi nel CP10b, ancorché oggetto di contenzioso, ha la finalità di realizzare una ricucitura del tessuto urbano di Campi Alti ripetendo la tipologia della lottizzazione originaria lasciando un'ampia area di verde ad uso pubblico.
95 – Sergio Foschi quale A.U. dell'"Acqua Village s.r.l."	Chiede di poter accedere alla gestione degli arenili che il R.U. individua come Aree in Concessione (AC) ed Aree a Gestione Pubblica (AGP) poste rispettivamente nei settori 3 e 12.	NON ACCOGLIBILE. Quanto alla richiesta (candidarsi alla gestione di Aree in Concessione e/o Aree a gestione Pubblica) non è pertinente alla normativa del R.U.
96 – Burato Sergio quale presidente della Associazione Sportiva "Maremma Rifle"	Richiede che, all'interno del R.U., sia previsto di ripristinare l'area del tiro a volo che il precedente PRG aveva indicato in Località Patraia al margine dell'area boscata.	NON ACCOGLIBILE. L'area è indicata nel Piano del Parco di Montioni come "AC8 – Aree Contigue del Giardino Silvestre di Follonica" ed inclusa negli Ambiti del monitoraggio ecologico dove la finalità è quella di recuperarle progressivamente andando alla rilocalizzazione delle utilizzazioni improprie oggi presenti. Ferma restando la possibilità di ammettere gli usi in atto, che si trovano nella condizione di piena legittimità, si ritiene che non possa essere ripristinata la perimetrazione del precedente.
97 – Società Gespark	In riferimento all'area dell'Aquapark viene richiesto di potenziare le funzioni	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1.2. Le richieste sono condivisibili in

	esistenti all'interno della struttura prevedendo: 1. una discoteca estate/inverno per una s.u.l. di 1.300 mq.; 2. un campo per Beach Soccer con servizi annessi per una s.u.l. di 1.300 mq.; 3. nuova attività turistico ricettiva e di ristorazione per una s.u.l. di 3.030 mq.	quanto portano a migliorare le dotazione della struttura e l'offerta per il turismo in generale anche fuori della stagione estiva, obiettivo generale sia del P.S. che del Regolamento Urbanistico. 3. La richiesta contrasta con quanto disposto dal P.S. approvato che individua nuovi posti letto all'interno dell'UTOE della Città solo per riqualificare gli alberghi esistenti. *Per quanto sopra si integra l'Art. 55, comma 3, delle Norme*
98 – Cuccia per Raspollini Alberto, Laura e Sbrana.	Richiedono che per i fabbricati a destinazione prevalentemente non produttiva (vecchi poderi come il "Poderino") ricadenti nei TA – Tessuti prevalentemente produttivi, non considerati né all'Art. 139 delle Norme né nel Piano delle Funzioni, sia prevista una normativa specifica e non sia inibità la destinazione residenziale peraltro già preminente.	ACCOGLIBILE. A seguito di opportune verifiche si ritiene congrua la richiesta depositata di meglio disciplinare quegli edifici interni al tessuto artigianale/industriale che da tempo hanno destinazione prevalentemente non produttiva. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 139 introducendo una specifica disposizione per il p.e.e. prevalentemente non produttivo.*
99 – Anna Maria Bianchi	Osserva gli Articoli 98 e 102 delle Norme richiedendo che sia prevista la possibilità di strutture leggere e di facile rimozione da realizzare anche con materiali innovativi	NON ACCOGLIBILE. Fermo restando che le strutture leggere sono comunque permesse nei limiti della Norma si ritiene che la richiesta, per gli articoli citati (Art. 98 – tutela degli arenili e Art. 102, lett. e, punto 1 delle Norme adottate), sia finalizzata a richiedere per gli stabilimenti balneari l'eliminazione del vincolo, di occupare con strutture il fronte mare solo per l'80% dello sviluppo di competenza e, quindi, non prevedere manutenzione o ripristino della duna. La condizione di lasciare libero da ogni struttura (temporanea o permanente) il 20% del fronte mare è una azione qualificante a carattere ambientale e paesaggistico porta a creare varchi di visibilità verso il mare ed a mantenere o ricreare aree naturali come dune o arenile e "giardini del mare"
100 – Lenzi Marco Orio	Richiede, come nel caso dello SB	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.

quale l.r. "Bagno Ombretta s.a.s."	Ombretta, che: 3. nell'Art. 98, comma 3, delle Norme possa essere prevista la possibilità di intervenire a protezione della parte pinetata, , salvaguardandola con la realizzazione di muretti in tufo sottofondati quando il dislivello con l'arenile lo richieda ai fini anche della sicurezza. 4. - per quanto sopra sia permesso il mantenimento dei contenimenti esistenti.	1. La richiesta, dopo verifiche effettuate sui contenimenti messi in atto nel tempo nelle pinete cittadine, appare condivisibile introducendo la possibilità di interventi di contenimento anche con muri in tufo sottofondati quando il dislivello arenile-pineta e la presenza di alberi lo renda necessario per la salvaguardia della pineta e la sicurezza pubblica. 2. La richiesta non è pertinente in quanto attiene a verifiche e valutazione di carattere edilizio e/o di repressione dell'abusivismo che non possono trovare risposta in questa sede. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 98, comma 3, inserendo una diversa possibilità di contenimento riportando limiti (dislivello arenile-pineta di almeno 60 cm e presenza di alberature di alto fusto) e prescrizioni (materiale tufo e cordoli di fondazione limitati e protetti) relativamente alla possibilità di realizzazione.*
101 – Azienda Colleberto Duccio Lusini	Osserva la norma sul territorio rurale chiedendo: 1. possibilità di riuso per a fini abitativi per coadiuvanti familiari; 2. manufatto per spogliatoio per gli impianti sportivi in zona agricola; 3. inserire la disciplina per somministrazione alimenti e bevande in zona agricola fino a 30 coperti.	NON ACCOGLIBILE 1. Il riuso dei fabbricati è indicato all'art. 156 delle Norme ed è ammesso a fini residenziali solo per i salariati fissi nel rispetto di quanto già previsto all'Art. 73, c. 4, lettera b), delle N.T.A. del Piano Strutturale. 2. Le dotazioni pertinenziali per pratiche sportive, disciplinate all'art.156, si articolano a seconda della tipologia del conduttore del fondo nel rispetto delle , c. 2 delle Norme R.U. e si ritiene coerente con gli indirizzi del P.S.; 3. Si riteiene che il territorio non risulti carente di attività di ristorazione, né che sia bassa la densità abitativa; pertanto non si ritiene di inserire una disciplina specifica per somministrazione alimenti .
102 – Marcello Rosticci per Soc. Coop.	Richiede la sostituzione, nella Scheda relativa al TR08, della previsione del	NON ACCOGLIBILE. Con Deliberazione n. 28/2010 il

Albachiara	porto verde con quella di una darsena interna per 400 posti barca ed una edificazione di 6.000 mc. oltre a magazzini e depositi interati. E' allegata una soluzione planimetrica esplicativa.	Consiglio Comunale ha approvato un atto di indirizzo relativo alla nautica da diporto la cui finalità è quella "di verificare la possibilità di realizzare una o più strutture portuali sul litorale comunale dedicate alla nautica da diporto attraverso: a) l'approfondimento della fattibilità tecnica degli impianti ed il loro impatto sul tessuto economico della Città; b) valutando la fattibilità anche tenendo conto delle migliori tecnologie utili per garantire la tutela dell'ambiente e le caratteristiche morfologiche del Golfo." L'atto suddetto porta quindi a subordinare la previsione adottata del TR08 e a non prevedere altre strutture portuali fino all'espletamento delle previste verifiche.
103 – Fabio Zappalorti per Ricci Massimo	Richiede che al proprio fabbricato ed ai volumi secondari, posti in Via Bicocchi n. 99, ed individuati rispettivamente con la Classe 2 e come Vs (Volumi secondari) nella Tav. 2, venga: 1. attribuita la Classe 4 per congruità con la classificazione degli edifici del centro storico che presentano caratteristiche similari; 2. permesso per i VS il cambio d'uso residenziale e l'accorpamento all'edificio principale.	NON ACCOGLIBILE. 1. Facendo seguito ad ulteriori sopralluoghi è stato verificato che la classificazione attribuita in Classe 2 ed individuata nella Tav. 2 è da ritenersi corretta in quanto l'edificio ha peculiarità similari riscontrabili negli altri edifici del centro storico riportati nella medesima classe. 2. Già l'Art. 128 permette un'ampia possibilità di interventi sui VS, ancorché finalizzati al mantenimento della destinazione d'uso e ad un più armonico inserimento nel contesto di riferimento, che si ritiene necessario mantenere.
104 – Dell'Anna Angelo quale presidente del "consorzio piccoli proprietari di S. Emilio"	Osserva le Norme generali sul territorio rurale ed in particolare l'art. 161 e richiede che per i terreni di S. Emilio: - sia rivista la normativa inserendo la possibilità di interventi realizzabili e praticabili come la realizzazione di n. n. 3 alberghi per 30 posti letto cadauno oppure una struttura polivalente "palestre-ambulatori"; - in subordine sia mantenuta la destinazione agricola.	NON ACCOGLIBILE. Gli interventi richiesti di nuove volumetrie a destinazioni turistico-ricettive (alberghi) contrastano con gli obiettivi per il territorio rurale riportati all'Art. 71 del Piano Strutturale approvato e con le finalità di salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario riportate all'Art. 149, delle Norme del R.U. adottat,o che prevedono comunque il recupero dell'esistente.

		Inoltre si evidenzia anche il contrasto con l'Art. 17, delle Norme del R.U adottato, dove la dotazione dei posti letto per ogni Sub-sistema, da realizzar con il recupero come sopra detto, è assegnata a seguito di bando pubblico. Una generale e non dettagliata possibilità edificatoria a fini turistici nel territorio agrario porterebbe a stravolgerne le caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Inoltre nella zona agricola, come previsto da PTC, non sono stati attribuiti dimensionamenti per tali attività.
105 – Paolo Turrini quale l.r. "Unicoop Tirreno s.c."	Osserva l'art.55 punto 5, chiedendo che la superficie di proprietà, che rientra nel Parco Petraia" possa essere destinata a servizio delle aree attrezzate con chioschi bar, giochi per bambini.	NON ACCOGLIBILE. Il terreno rientra nel "L.S.S. del Verde e delle Attrezzature D – Parco del Petraia" che è compreso comunque nel Parco Centrale. Ogni intervento in quest'ambito, di valore paesaggistico e finalizzato alla riqualificazione ambientale, dovrà essere previsto nel Piano Attuativo del Parco Centrale, previsto dall'Art. 55 delle Norme adottate, che l'Amm.ne Comunale redigerà, anche per stralci, a seconda delle necessità. Gli interventi e le destinazioni ammesse saranno rapportati alle finalità del Parco Centrale ed avranno carattere di interesse pubblico.
106 - Paolo Turrini quale l.r. Unicoop Tirreno	Richiede, in riferimento al Centro Commerciale Coop, che all'art.147 possa essere previsto di: 1. implementare le destinazioni direzionali e a servizi; 2. ampliare una tantum la s.u.l. del 15%; 3. riusare il vuoto tecnico sotto il fabbricato.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. La disposizione attuale prevede il mantenimento di almeno il 70% della s.u.l. a destinazione commerciale che viene confermata e ritenuta congrua. 2. Pur condividendo in linea generale la proposta si ritiene che la percentuale indicata sia eccessiva e che comunque debba essere aumentata quella oggi prevista al 10%. 3. La richiesta non è pertinente in quanto trattasi di intervento edilizio non valutabile in questa sede. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 147, comma 3, inserendo la percentuale del 10%.*
107 – Bertocci Piero	Osserva la norma chiedendo:	NON ACCOGLIBILE.

quale l.r. “Eredi Bertocci s.n.c.”	1. di spostare il fronte mare verso sud est nella parte libero da baracche; 2. possibilità di edificare a quota superiore di 1,30 da portare almeno a 1,50; 3. evitare di raggruppare i servizi igienici tutti da una parte e lasciare il ristoro dove è attualmente; 4. verificare la corrispondenza fra art.111, settore 8 e tavola 2. Vedere l’integrazione riportata all’osservazione n. 184.	Per quanto evidenziato ai punti 1 e 4 si rileva che la Tav. 2 del R.U. adottato già riporta quanto richiesto e la norma non è quindi contrastante. - Per quanto evidenziato ai punti 2 e 3 si ritiene che la Norma, già introdotta nel ’97 ed attuata per la ristrutturazione di Stabilimenti balneari limitrofi, abbia permesso ottime realizzazioni che hanno portato ad un migliore inserimento ambientale delle strutture in un contesto pregevole come il lungomare; finalità questa indicata già all’Art. 51 del P.S. approvato.
108 – Bussotti Fabio e Giovanni	Richiedono che per il patrimonio edilizio esistente e non precario, interno al TR04, sia ammessa anche la ristrutturazione urbanistica senza aumento di unità immobiliari.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE A seguito delle problematiche evidenziate con altre osservazioni si è ritenuto necessario riperimetrare alcune Aree di Trasformazione e, fra queste, il TR04 dove era incluso la proprietà dei richiedenti che ne viene ora esclusa ed inserita nell’Area ad uso agricolo di riaspetto degli insediamenti (AA). Per quanto alla richiesta si ritiene condivisibile quindi inserire una norma di dettaglio per le aree AA sopradette ed individuare altresì gli interventi ammessi sul p.e.e. secondo le disposizioni già definite. *Per quanto sopra si modifica:* *- la Tav. 2 e la Scheda dell’Area di Trasformazione TR04in relazione al diverso perimetro dell’area;* *- si integrano le Norme inserendo un ultimo Art. 187 che disciplini la Aree ad uso agricolo di riaspetto degli insediamenti (AA).*
109 – Bussotti Fabio e Giovanni	Richiedono che l’immobile e la corte pertinenziale di loro proprietà siano esclusi dall’Area TR04 in quanto hanno una attività lavorativa che vogliono mantenere in loco.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE A seguito delle problematiche evidenziate con altre osservazioni si è ritenuto necessario riperimetrare alcune Aree di Trasformazione e, fra queste, il TR04 dove era incluso la proprietà dei richiedenti che ne viene ora esclusa parzialmente comprendendo però l’edificio oggetto di osservazione. Le disposizioni adottate già permettono il mantenimento delle

		destinazioni in atto ijn edifici esistenti e gli interventi edilizi per il loro mantenimento funzionale. *Per quanto sopra si modifica la Tav. 2 e la Scheda dell'Area di Trasformazione TR04 in relazione al diverso perimetro dell'area;*
110 – Rocco Monaco	Richede che il TR05: 1. sia suddiviso in due aree distinti, ad attuazione separata, come già indicato nella scheda con lettere "a" e "b"; 2. non preveda per il TR05b la cessione dell'area pinetata sul fronte mare in compensazione, ma vi consenta la realizzazione di servizi di elevata qualità; 3. riduca gli interventi e le opere da realizzare quale perequazione per l'attuazione del comparto.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE Alcune delle motivazioni riportate, contestualmente ad ulteriori problematiche evidenziate con altre osservazioni e ad opere pubbliche già finanziate (sottopasso ferroviario), portano a riconsiderare le norme per l'attuazione di quest'Area TR. Precisamente: 1. Il TR05a viene ridotto, delimitato nella porzione a nord e sgravato di opere pubbliche. *Per quanto sopra si modifica la Scheda d'indirizzo in Allegato A individuandolo con la perimetrazione ridotta.* 2. Il TR05b viene stralciato completamente inserendo la sola superficie per l'edificazione a completamento, quale **CP18**, per 5 alloggi già previsti. *Per quanto sopra, anche a seguito della modifica di cui al punto 1, si integra l'Allegato A individuando l'Area di completamento **CP18.*** 3. L'area della pineta sul fronte mare, ex campeggio Il Golfo, non è più oggetto di compensazione per quanto agli stralci suddetti. *Per quanto sopra si integra l'Art. 146 delle Norme inserendo uno specifico riferimento all'area interessata, indicandola al punto f) come Ambito "ex-campeggio Golfo", e dettando di seguito le disposizioni specifiche.*
111 – Rocco Monaco quale l.r. "Pratoranieri s.r.l."	Osserva quanto riportato alla Scheda relativa all'Area di Trasformazione denominata TR07 richiedendo: 1. aumento dei posti letto (p.l.) fino a n. 300 in luogo dei 105 previsti; 2. riduzione delle opere di interesse pubblico da realizzare e previsione di un parco privato in luogo del parco uso pubblico;	NON ACCOGLIBILE. 1. La dotazione di nuovi 105 posti letto nell'U.T.O.E. di Pratoranieri, per realizzare nuovi alberghi, discende dal P.S. e non può essere quindi modificata in sede di R.U. che è strumento attuativo e di dettaglio in piena coerenza con lo strumento di

	3. realizzazione di uno stabilimento balneare sull'arenile prospiciente l'area; 4. escludere, nel caso che non vengano recepite le richieste ai punti 2 e 3, l'area a parco naturale dal TR07 e permettere l'intervento turistico nell'area retrodunali di proprietà del,la società.	programmazione; 2. la richieste del parco privato quale accessorio alla struttura alberghiera, non risponderebbe alla finalità di riaprire all'utilizzo pubblico e salvaguardare un'area di pregio da sempre inibita alla cittadinanza; 3. la previsione di un nuovo stabilimento balneare contrasta con quanto prescritto all'art. 66 del P.S. per l'U.T.O.E. della Costa che li rende ammissibili solo dove e come previsti dal P.R.G. precedente; 4. ridurre l'area del TR09 per il solo albergo non rientra negli indirizzi urbanistici del PS relativi alla salvaguardia dell'ambiente ed allo sviluppo sostenibile.
112 – Paolo Niccolai per Consorzio il Diaccio	Richede che per il TR02a sia prevista: 1. la divisione dalle altre Aree TR02b, TR02c e RQ08, in modo da renderla autonoma nell'attuazione; 2. la possibilità di realizzare superfici coperte, per servizi-commefciale-direzionale, previste dall'ex PRG ed inserite poi nel P.d.L. depositato nel 2002 all'A.C.	PARZIALEMENTE ACCOGLIBILE 1. Quanto richiesto in questo punto in relazione allo stralcio dell'Area RQ08, contestualmente ad ulteriori problematiche evidenziate con altre osservazioni, portano a riconsiderare la previsione della suddetta area di riqualificazione. La necessità invece di un Piano Unitario di Indirizzo, per disciplinare la successiva attuazione della Aree TR02, è invece fondamentale per un generale e corretto inserimento delle previsioni nell'ambito individuato quale porta di ingresso alla città. 2. Nessuna modifica alle dotazioni può essere apportata in aumento in quanto già previste dal Piano Strutturale approvato e non modificabili in questa sede. *Per quanto sopra si stralcia la scheda di indirizzo relativa all'Area RQ08 dell'Allegato A e si modifica di conseguenza anche la scheda di indirizzo relativa all'Area TR02.*
113 – Cellini Stefania	Richiede che nel TR02c: 1. prenda atto della destinazione abitativa degli immobili esistenti; 2. di consentire la realizzazione di 5 nuovi alloggi a carattere residenziale.	NON ACCOGLIBILE 1. La scheda relativa al TR02 già prende in esame, alla voce "Disposizioni p.e.e.", gli usi in atto facendoli salvi e permettendovi interventi di ristrutturazione edilizia. 2. La dotazione di nuovi alloggi non è prevista dalle Norme del Piano

		Strutturale in riferimento all'U.T.O.E. dei Servizi cui appartiene l'area interessata dalla richiesta e non è quindi modificabile in questa sede.
114 – Spadi Fortunato per Caseificio Maremma	Osserva RQ08 chiedendo: - di scomporlo in più aree; - ammettere interventi fino alla sostituzione edilizia; - consentire tali interventi con concessione diretta	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE Conseguentemente alle problematiche evidenziate anche con altre osservazioni la previsione dell'Area RQ08 viene riconsiderata e quindi stralciata. *Per quanto sopra si stralcia la scheda di indirizzo relativa all'Area RQ08 dell'Allegato A e si introduce la stessa area come Area a agricola di rispetto degli insediamenti (AA).*
115 - Spadi Fortunato per Caseificio Maremma	Richiede per che il terreno di proprietà posto parte nel TR02b e parte nel RQ08: 1. si preveda la esclusione dalle Aree di Trasformazione e Riqualificazione previste al fine di renderla autonoma nell'attuazione con l'individuazione di una propria Area RQ; 2. il mantenimento delle volumetrie esistenti con le loro destinazioni e la possibilità di completamento dell'area con almeno 5.000 mq di superfici a servizi; 3. di intervenire con intervento diretto	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE 1. Conseguentemente a problematiche evidenziate anche con altre osservazioni, la previsione dell'Area RQ08 viene riconsiderata e quindi stralciata. Non appare invece congruente con le finalità di riqualificazione, già espresse dal Piano Strutturale per l'U.T.O.E. dei Servizi, la richiesta di stralciare le aree di prrietà interne al TR02b. *Per quanto sopra si stralcia la scheda di indirizzo relativa all'Area RQ08 dell'Allegato A.* *Per quanto sopra si modifica la scheda di indirizzo relativa all'Area TR02b dell'Allegato A. escludendo dal perimetro dello stesso la proprietà del richiedente.* 2.3. Le volumetrie esistenti, come di prassi, sono fatte salve così come la loro destinazione con possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia senza possibilità di cambio d'uso. L'incremento della s.u.l. di 5.000 mq. per servizi contrasta con gli indirizzi e le dotazioni del Piano Strutturale che il R.U. non può modificare.
116 – Vignali Silvana e Ballerini Lia quali ll.rr. della "Etruria s.r.l.".	Chiedono la modifica delle Norme del R.U. e la disciplina del Piano delle Funzioni di cui al "Settore Urbano 2 Zona Nuova – Viale Italia" per consentire la funzione abitativa con cambio di destinazione d'uso delle attività alberghiere ed extralberghiera; il riferimento specifico è relativo al fabbricato a destinazione ricettiva di loro proprietà posto	NON ACCOGLIBILE.. Il Piano Strutturale approvato e, di conseguenza, il R.U. adottato hanno fissato obiettivi di mantenimento delle attività turistiche ricettive esistenti evitandone il cambio d'uso. Pertanto quanto richiesto contrasta

	in Viale Italia ("Le Terrazze").	principalmente con gli obiettivi del P.S.
117 – Romana Pichi quale l.r. Azienda Agraria Numero Uno s.r.l.	Richiede che siano esclusi dal TR02b gli edifici e la relativa corte pertineziale dell'x podere San Michele in quanto la loro inclusione comporta, per la conseguente la ripartizione dei diritti edificatori, un ulteriore sfruttamento delle potenzialità edificatorie peraltro già sfruttate con l'esistente.	NON ACCOGLIBILE Nella scheda relativa al TR02, alla voce "Disposizioni p.e.e.", è chiaramente indicato che il p.e.e. può essere soggetto a ristrutturazione urbanistica solo all'interno del dimensionamento dell'area di trasformazione. Pertanto la partecipazione ai diritti deriverà dall'intervento che i soggetti attuatori sceglieranno per il p.e.e. Situazioni analoghe sono presenti per altre Aree TR e sono da ritenersi congrui gli interventi ammissibili.
118 - Romana Pichi quale l.r. "Azienda Agraria Cavallini"	Osserva il CP10b chiedendo: 1. la possibilità di realizzare gli interventi previsti anche con soluzioni progettuali diverse da quelle indicate nella scheda di riferimento; 2. di prevedere una riduzione della dotazione dello standard di "parco privato vincolato all'uso pubblico".	NON ACCOGLIBILE. 1 e 2. La previsione di un completamento a fini residenziali è attuata su un'area che il P.R.G. previgente destinava a "parco pubblico" dove l'edificabilità era inibita. Il R.U., andando a prendere alloggi dalla dotazione totale, ha previsto un intervento edilizio per 6 alloggi che, con la prescrizione di realizzare edifici di pregio con ampia superficie delle corti, non stravolga l'assetto consolidato e si armonizzi con le tipologie del quartiere Campi Alti; proprio a questo fine viene prescritto il mantenimento di un "parco" non più pubblico ma "privato vincolato all'uso pubblico". Ciò discende dagli indirizzi del P.S. per il Sub-sistema Insediativo e l'U.T.O.E. della Città non modificabili in questa sede.
119 - Romana Pichi quale l.r. Azienda Agraria Cavallini	Richiede che l'attuazione dell'Area di trasformazione TR01b possa avvenire autonomamente con un piano unitario (P.U.I.) a questo dedicato e quindi senza la necessità di un P.U.I. comprensivo dell'Area TR01a e delle Aree CP01a e CP01b riportate nelle schede di indirizzo dell'Allegato A.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE Conseguentemente a problematiche evidenziate anche con altre osservazioni (128 e 175), le indicazioni normative riportate nella scheda di indirizzo in Allegato A per l'Area TR01 vengono riconsiderate individuando una diversa possibilità di attuazione e di incidenza delle opere pubbliche a carico. Tuttavia è ritenuto fondamentale mantenere il vincolo di un Piano

		Unitario d'Intervento, d'iniziativa pubblica o privata, che permetta di ridisegnare in maniera unitaria ed omogenea questa porta della città. *Per quanto sopra viene modificato il perimetro del TR01, escludendo le Aree CP in questo incluse, nonché ridimensionata l'entità delle opere pubbliche a carico dei soggetti attuatori, anche stralciando parte della viabilità pubblica; si modifica quindi la scheda di indirizzo dell'Area TR01 nell'Allegato A.*
120 – Passini Silvio quale s.a. della "SAGIM di Silvio Passini & C. s.a.s."	Osserva nel Territorio Rurale la possibilità di: 1. realizzare un struttura turistico-ricettiva con aumento della volumetria esistente come da progetto depositato nel dicembre 2007; 2. consentire interventi edilizi fino alla ristrutturazione urbanistica che prevedano il mutamento della destinazione d'uso agricola.	NON ACCOGLIBILE. 1. Gli interventi richiesti di nuove volumetrie a destinazioni turistico-ricettive (alberghi) contrastano con gli obiettivi per il territorio rurale riportati all'Art. 71 del Piano Strutturale approvato e con le finalità di salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario riportate all'Art. 149, delle Norme del R.U. adottat,o che prevedono comunque il recupero dell'esistente. Inoltre si evidenzia anche il contrasto con l'Art. 17, delle Norme del R.U adottato, dove la dotazione dei posti letto per ogni Sub-sistema, da realizzar con il recupero come sopra detto, è assegnata a seguito di bando pubblico. Una generale e non dettagliata possibilità edificatoria a fini turistici nel territorio agrario porterebbe a stravolgerne le caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Inoltre nella zona agricola, come previsto da PTC, non sono stati attribuiti dimensionamenti per tali attività.l 2. Gli indirizzi espressi dal P.S. approvato (Art. 73 delle Norme) sono finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente, per salvaguardare il paesaggio agrario, che correttamente il R.U. individua limitati alla Ristrutturazione edilizia non permettendo quella urbanistica. Il mutamento della destinazione d'uso è invece ammessa con esclusione di

		quella turistico-ricettiva per le limitazioni di cui al punto 1 precedente.
121 - Passini Luca e Simone	Richiedono che nel Territorio Rurale, nell'area di proprietà in località Poggio Quercetina possa essere consentita: 1. la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva secondo i minimi dimensionali della L.R.T. n. 42/00; 2. la possibilità di realizzare, in via subordinata, quanto al progetto depositato nel dicembre 2007; 3. la riduzione degli interventi a carico per la realizzazione degli interventi ammessi dal R.U.	NON ACCOGLIBILE.. 1. e 2. Gli interventi richiesti, che necessitano entrambi di nuove volumetrie a destinazioni turistico-ricettive (1. alberghi) e servizi al turismo (2 . discoteca) contrastano con gli obiettivi per il territorio rurale riportati all'Art. 71 del Piano Strutturale approvato e con le finalità di salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario riportate all'Art. 149, delle Norme del R.U. adottat,o che prevedono comunque il recupero dell'esistente. Una generale e non dettagliata possibilità edificatoria a fini turistici nel territorio agrario porterebbe a stravolgerne le caratteristiche ambientali e paesaggistiche. 3. Gli interventi a carico appaiono congruenti e necessari per sviluppare una attività come quella ammessa dall'Art. 161 delle Norme del R.U. adottato; sono infatti finalizzati a limitare e mitigare l'impatto sul territorio agricolo dove si colloca l'area interessata e non possono che essere a carico del realizzatore dell'intervento.
122 - Walter Mugnaini quale presidente del "Consorzio Isole Eolie"	Osserva l'Art. 145, lettera H, riferito al "Comparto Via Isole Eolie" richiedendo di: 1. mutare parzialmente la destinazione d'uso delle volumetrie ammesse in residenziale; 2. mutare parzialmente, in subordine, la destinazione d'uso delle volumetrie ammesse in C.A.V.; 3. eliminare intervento di messa in sicurezza fosso val degli olmi dagli oneri a carico; 4. consentire interventi per recupero sottotetti LRT. 5/2010.	NON ACCOGLIBILE 1. e 2. Il parziale mutamento delle destinazioni d'uso delle volumetrie previste sia in residenziale che in C.A.V. contrasta con quanto definito per l'U.T.O.E. di Pratoranieri all'Art. 64 delle Norme del P.S. approvato che ha previsto la possibilità di mutare le quote di commerciale e servizi (indicate dal P.R.G. previgente) in turistico-ricettivo a tipologia alberghiera. 3. La definizione delle opere a carico può competere al R.U. nella definzione delle Aree di trasforìmazione, completamento o riqualificazione da convenzionare ma non, come in questo caso, quando sono già sottoscritte convenzioni

		urbanistiche. 4. L'applicazione della 5/2010 non può interessare l'area in quanto attualmente priva di edifici esistenti.
123 – Signori Manlio	Richiede che per il CP01b sia consentita la realizzazione di: 1. interventi di ristrutturazione urbanistica in luogo della ristrutturazione edilizia prevista dal RU; 2. di alloggi per una superficie non inferiore a 50 mq di s.u.l.; 3. interventi ai sensi della L.R.T.5/10 per recupero dei sottottetti.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. La proposta appare condivisibile in relazione alla riqualificazione dell'area solo con intervento di ristrutturazione urbanistica, diretto ma convenzionato, a fini residenziali per un migliore inserimento ambientale e per dotare l'area di Rondelli di servizi pubblici per l'Amministrazione Comunale. 2. I nuovi alloggi avranno una s.u.l. compresa tra 65 ed 85 mq. nel rispetto di indirizzi univoci e con le percentuali prestabilite 3. La disposizione relativa al recupero dei sottotetti riguarda il patrimonio edilizio esistente e sarà quindi introdotto con la detta finalità. Per le aree soggette a ristrutturazione edilizia ma non in questo caso. *Per quanto sopra si modifica la Scheda di Indirizzo in Allegato A relativa al CP01b inserendo la possibilità di riconversione dell'artigianale in residenziale, con intervento diretto convenzionato di ristrutturazione urbanistica, calcolando il numero degli alloggi secondo criteri univoci prestabiliti che comprendono la realizzazione di n. 16 nuovi alloggi e 240 mq. di s.u.l. per servizi pubblici.*
124 – Balestri Sidonia	Richiede che per l'area a Verde Sportivo di proprietà, posta in Via palermo/Viale Europa, sia previsto: 1. di escludere dalla previsione il fabbricato residenziale ivi inserito; 2. di ammettere la realizzazione nella restante area di bar/ristorante funzionale agli impianti.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. Verificato lo stato dei luoghi si ritiene che quanto richiesto sia condivisibile in maniera da inserire il fabbricato e le corti urbane poste a sud (non comprese nell'attuale centro sportivo) nel Tessuto Consolidato (TC). 2. Già le Norme all'Art. 87, punto 4, permettono una serie di interventi sulle aree VS che, in quanto ancora ritenute corrispondenti alle esigenze generali della aree sportive, non si

		sottopongono a modifica alcuna. *Per quanto sopra si corregge la Tav. 2 individuando il fabbricato e la corte esterni dal centro sportivo come Tessuto Consolidato (TC).*
125 – Gerardo Ranieri per salumificio ranieri	Richiede la modifica delle disposizioni sia del R.U. che del Piano delle Funzioni al fine di permettere: 1. la realizzazione di alloggi residenziali necessari e funzionali per lo svolgimento dell'attività produttiva anche attraverso il cambio di destinazione di locali destinati ad uffici, magazzini, depositi e simili; 2. in subordine, l'utilizzo di una parte della superficie dei fabbricati per scopi abitativi dei dipendenti e funzionali all'attività esercitata.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1.2. Da una valutazione complessiva delle osservazioni si rileva che la necessità di un alloggio per la guardiania è comune a molti operatori e, in linea generale, appare condivisibile. La successiva verifica delle attività, che evidenzia la presenza di più operatori su uno stesso lotto o fabbricato, porta a delle necessarie limitazioni che rispondano però alla necessità rilevata. Pertanto è ritenuto congruo che la realizzazione di un alloggio di servizio possa essere permessa per ogni lotto urbanistico edificato, rilevabile dai piani attuativi o dalle pratiche edilizie originari, all'interno della s.u.l. esistente e con il vincolo di pertinenzialità obbligatorio e debitamente trascritto. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 134, lett. A, inserendo una specifica disposizione per la previsione di alloggi di servizio indicandone vincoli, limitazioni e parametri edilizi.* *Quanto sopra sarà chiarito anche all'interno del Piano delle Funzioni – Settore 11.*
126 – Zanaboni Cinzia, Valeriano e Leonardo	Richiedono che nella Zona industriale, laddove vi siano lotti inedificati venga permesso di realizzare la volumetria secondo i parametri del precedente P.R.G.. Evidenziano quindi la situazione di due lotti di loro proprietà, specificate negli allegati all'osservazione, così catastalmente individuati: 1. Foglio 20, p.lla 1069; 2. Foglio 22 , p.lle 887 e 888.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.. 1. Per quanto al PRG previgente la particella 1069 (Foglio 20) ricade nella "Sottozona D1- Artigianato e industria di Completamento" (S.c. = 40%) e non è stata edificata. Si ritiene pertanto condivisibile, in linea generale, la richiesta del prevedere il mantenimento della possibilità edificatoria prevista dal PRG previgente. *Per quanto sopra si modifica la tav. 2 individuando come CP16c (F° 20 P.lla 1069) il lotto artigianae-industriaei inedificato ma presenti*

		nello strumento urbanistico previgente; si integra anche la Scheda in Allegato A riferita ai CP con la previsione dei CP16c. 2. Per quanto al PRG previgente la particella 887 (Foglio 22) ricade nella "Sottozona D1- Artigianato e industria di Completamento" (S.c. = 40%) mentre la particella 888 ricade nelle Aree per l'agricoltura ("Sottozona E7 - aree degradate") ed è priva di indice di edificabilità. Da una verifica effettuata sulle pratiche edilizie risulta che la particella 887 è stata interessata dalla costruzione di un capannone, giusti permesso a costruire n. 38/05 del 12.05.2005 ed agibilità n. 15 del 21.03.2007, che ha permesso alla proprietà di sfruttare l'indice previsto (S.c. 40%). Da ciò si evince che non vi è nessun residuo edificatorio dovuto al previgente P.R.G. e che pertanto la prevsione del Tessuto TA previsto dal R.U. è corretto.
127 – Zanaboni Cinzia, Valeriano e Leonardo	Richiedono che nella Zona industriale, laddove vi siano lotti inedificati come quello di loro proprietà (catastalmente individuato negli allegati), venga permesso di realizzare la volumetria secondo i parametri del precedente P.R.G.	NON ACCOGLIBILE.. L'area interessata non rientra nei lotti edificabili in quanto rappresenta da sempre l'accesso ai capannoni edificati a seguito del primo p.d.l. della Z.I. (anni '70) altrimenti interclusi. Al momento della adozione del R.U. il terreno, con p.d.l. "Sottozona D2 – Le Spianate" adottato con DCC n. 34/09 poi approvato con D.C.C. n. 79/09, veniva indicato quale accesso alle aree del p.d.l. medesimo e per quell'area i lottizzanti si sono resi disponibili a garantire la disponibilità per realizzare la viabilità pubblica. Si è potuto accertare che il passaggio di proprietà del terreno è successivo sia all'approvaziomne del p.d.l. che all'adozione del R.U.
128 – Zanaboni Leonardo quale presidente "Consorzio Centro Commerciale	Richiede che per l'Area TR01a sia consentito di: 1. attuarne le previsioni con Piano Attuativo dedicato escludendo l'obbligo un P.U.I. comprensivo	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE Conseguentemente a problematiche evidenziate anche con altre osservazioni (119 e 175), le

Follonica”	dell’Area TR01b e delle Aree CP01a e CP01b riportate nelle schede di indirizzo dell’Allegato A; 2. di ridurre le opere di interesse pubblico da realizzare a carico del soggetto attuatore ed in particolare eliminare l’obbligo di realizzare il tratto della strada di circonvallazione. Compreso dal Bivio Rondelli a Via del Cassarello.	indicazioni normative riportate nella scheda di indirizzo in Allegato A per l’Area TR01 vengono riconsiderate individuando una diversa possibilità di attuazione e di incidenza delle opere pubbliche a carico. 1. E’ ritenuto fondamentale mantenere il vincolo di un Piano Unitario d’Intervento, d’iniziativa pubblica o privata, che permetta di ridisegnare in maniera unitaria ed omogenea questa porta della città. 2. A seguito delle evidenziate valutazioni economiche di fattibilità vengono ridimensionate le opere da porre a carico dei soggetti attuatori. *Per quanto sopra si modifica la scheda di indirizzo dell’Area TR01 nell’Allegato A riportando un diverso perimetro del TR01, con esclusione sia delle Aree CP che del tratto della strada parco di circonvallazione da Via Caduti sul lavoro a Via del Cassarello, nonché stralciando altre opere pubbliche alla voce “Opere e attrezzature di interesse pubblico”.*
129 – Mucci M. quale l.r. “Consorzio Nuova Follonica”, Bernardi M. quale l.r. “Consorzio Campo Cangino” , Giovamnnetti M. quale l.r. “PLT Società Cooperativa”, Bertolai U. quale l.r. “Costruzioni bertolai s.r.l.”, Bussotti F., Bracci Angelo e Alberto, Petrai R. quale l.r. “SALES S.p.a.”	Osservano il TR4 chiedendo: - diversa distribuzione delle aree di intervento con ampliamento delle destinazioni d’uso - riduzione delle opere e attrezzature di interesse pubblico; - recupero del patrimonio edilizio esistente; - diversa distribuzione delle volumetrie; - attuazione del comparto a stralci.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Quanto richiesto nell’osservazione, viste le valutazioni riportate e le conseguenti verifiche effettuate dagli uffici e dagli esperti, si ritiene in parte condivisibile in quanto porta ad un migliore bilanciamento degli interventi a carico dei privati mantenendo comunque una disponibilità di alloggi sociali e convenzionati congrua al fabbisogno stimato. *Per quanto sopra si modifica la Scheda di Indirizzo in Allegato A relativa al TR04 inserendo tutte quelle modifiche necessarie a rispondere parzialmente alle richieste.*
130 – Massimo Minucci	L’osservazione è suddivisa in A) aspetti generali e sintetici su alcuni degli aspetti affrontati dal R.U. e ne indica le incongruenze e/o la non condivisione riportando, a volte, sintetiche soluzioni alternative (Direttrice piste ciclabili,	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. A. La genericità delle richieste esposte porta ad una valutazione che solo per alcuni aspetti è positiva (in relazione agli errori materiali da correggere); si rileva che in parte

	rotatorie e piste ciclabili e parcheggi pubblici, divieti di transito e delimitazioni per i parchi pubblici, errori formali nella Disciplina delel Funzioni e poi Articoli 89, da 116 a 127, 136 e 137 delle Norme); B) con una seconda parte molto dettagliata richiede: 1. lo spostamento del distributore del CP01a; 2. prevedere la capacità edificatoria del CP07 in altra zona; 3. indicare diversi parametri all'Art. 11, punto 7 riferito alla s.u.l.; 4. all'Art. 18 riferito all'edilizia sostenibile; 5. all'Art. 24, riferito alla manutenzione ordinaria e l'Art. 25 della ristrutturazione R4; 6. di prevedere opere di rinnovamento delle pinete all'Art. 56 ; 7. ritenere incompatibile la presenza dell'azienda agraria di Santa Paolina laddove si trova (Art. 58).	non sono competenza del RU. B.1.2.7. Le richieste non sono condivisibili in quanto le previsioni del RU discendono da una attenta verifica dello stato attuale e dei diritti acquisiti a seguito degli strumenti urbanistici previgenti già riconosciuti dal P.S. approvato. B.3.5. Le richieste non sono condivisibili in quanto le definizioni degli interventi come definite provengono dalla disciplina regionale debitamente integrata da precisazioni consolidate dalla prassi. B.4. Si ritiene che la richiesta condivisibile al fine di definire in maniera più dettagliata gli interventi ammessi e le deroghe previste. B.6. La richiesta appare non pertinente al RU in quanto le azioni richieste attengono all'Ente gestore delle aree pinetata che vi interveine secondo la propria organizzazione. *Per quanto sopra si correggono gli errori riportati nelle Norme e nelle tavole e si integra l'Art. 18.*
131 – Marsella Alessandro	Osserva l'art.135 chiedendo la possibilità di realizzare, a servizio dei proprietari dei terreni interessati, autorimesse interrate o in alternativa parcheggi fuori terra lungo la Via Golino	NON ACCOGLIBILE. L'osservazione non è pertinente poiché richiede una specifica verifica sulla possibilità di applicare, nell'area di proprietà, quanto già previsto dal comma 6 dell'Art. 135 delle Norme (autorimesse interrate e parcheggi a raso, purchè pertinenziali). Fermo restando che gli interventi suddetti sono generalmente ammessi la loro fattibilità è rimandata alla procedura tecnica prevista dalle vigenti disposizioni per il rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione.
132 – Studio Arches per Della Santa Giacinto	Osserva la previsione di "verde pubblico non attrezzato vincolato" che il R.U. riporta per l'area in prossimità del Torrente Petraia, inizio Via Massetana, chiedendo: 1. la non applicazione dell'Art. 9 del D.M. n. 1444 in quanto riferito alle sole Zone C e quindi non alle zone B dove il previgente P.R.G. comprendeva il lotto; 2. la conservazione del volume edificabile del P.R.G. previgente.	NON ACCOGLIBILE.. 1. Le disposizioni dettate dal D.M. n. 1444/68 (Art. 9, ultimo comma) si applicano a prescindere dalla zonizzazione e non possono essere derogate da uno strumento urbanistico comunale nel rispetto della gerarchia delle leggi, essendo questa di carattere nazionale. 2. Considerate le dimensioni del

		lotto e la presenza di un fabbricato confinante di oltre 4 piani non è possibile la conservazione del volume edificabile del P.R.G. previgente per le disposizioni di cui al precedente punto 1.
133 – Stefano Neri quale presidente Ass.ne "Circolo nautico cala violina".	Viene osservato l'Art.113-Settore 10 richiedendo: 1. aumento della superficie coperta della struttura centrale fino a 80 mq.; 2. aumento della superficie coperta della veranda fino a 55 mq.; 3. realizzazione di torretta di controllo con H.max di 6,90 in gronda;; 4. realizzazione scivolo e alaggio; 5. posizionamento pontili galleggianti permanenti; 6. prevedere distanza di 3 ml. dai fabbricati confinanti; 7. prevedere 25 mq. per superficie primo soccorso per ciascun manufatto ad uso primo soccorso, servizi igienici, docce, ecc.,	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1.2..3.4.6.7. La Norma definisce le funzioni della AAS ma non il dimensionamento. In considerazione che l'area è di proprietà pubblica si ritiene indispensabile stabilire solo con il progetto specifico di opera pubblica l'esatta valutazione dei volumi e degli ingombri da realizzare. Per quanto sopra si ritiene che debba essere il progetto esecutivo di intervento sull'area pubblica a valutare in dettaglio, le dimensioni sufficienti allo svolgimento delle attività a terra, con particolare riferimento alla realizzazione dei locali di servizio all'impianto, al locale di ristoro, alla struttura necessaria per il controllo e la sorveglianza, e ai locali da adibire a pronto soccorso, servizi igienici e docce, con possibilità di realizzare uno scivolo da riservare esclusivamente all'alaggio dei mezzi di emergenza. Il progetto esecutivo dovrà contenere un planivolumetrico di dettaglio che riporti lo studio di inserimento ambientale dei locali e delle strutture ammesse a terra in relazione al contesto generale. 5. Pur ritenendo condivisibile la richiesta si valuta necessario che la permanenza dei pontili sia subordinata alla definitiva esecuzione del progetto di protezione della costa a cura della Provincia. *Per quanto sopra si integra l'Art. 113-Settore 10 laddove è riferito alla AAS - Torrente Petraia riportando la specifica condizione per la permanenza dei pontili galleggianti.****le dotazioni, i***

134 – Burgassi Vanna e Domenico, Sergio Sbrana	Osservano nello specifico quanto previsto dal R.U.per il lotto A dell'Area di Completamento denominata CP04b richiedendo che, a parità di volume, invece dei. 4 alloggi previsti ne possano essere realizzati 6; ciò nella considerazione che nella situazione attuale risulterebbero alloggi da 150 mq. cadauno.	NON ACCOGLIBILE. La previsione di un completamento a fini residenziali è attuata su un'area che il P.R.G. previgente destinava al commerciale/direzionale e che i lottizzanti non hanno attuato. Il R.U., andando a prendere alloggi dalla dotazione totale, ne ha previsti un massimo di 4 in conformità a quanto realizzato per il P.d.L. confinante "Il Capannino", dando però la prescrizione di realizzare edifici di pregio con superfici maggiori di 120 mq.. Ciò discende dagli indirizzi del P.S. per il Sub-sistema Insediativo e l'U.T.O.E. della Città non modificabili in questa sede.
135 – Michele Presta quale presidente del "Comitato degli orti di Follonica"	Osserva le norme del territorio rurale con particolare riferimento all'art.166 chiedendo che possa essere trasferita l'applicazione della disciplina attualmente prevista nel sub–sistema agricolo di pianura a tutto il contesto agricolo.	NON ACCOGLIBILE. La richiesta contrasta con gli obiettivi che il P.S. individua per tutti i Sub-sistemi agricoli (Artt. 40-41-42-43-48) ad eccezione che per quello di Pianura. Gli obiettivi sono quelli della "riqualificazione e razionalizzazione delle aree ortive individuate" attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso l'accorpamento dello stesso per mitigare l'impatto ambientale. Il R.U., essendo strumento attuativo del P.S., non può modificarne gli indirizzi.
136 – Santi Giusti e Gina Francioli	Richiede che per il fabbricato posto in Via Bicocchi n. 49-51, che il R.U. riporta nei tessuti Storici con Classe 3, sia ammesso: 1. di sopraelevare di almeno 2 metri; 2. di intervenire con ristrutturazione sia interna che esterna e consolidamento; 3. un aumento volumetrico di 50 mc; 4. di derogare alle distanze edilizie.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE 1.2.3 A seguito di verifiche di approfondimento e ritenendo condivisibile, in linea generale, quanto all'osservazione si ritiene che l'obiettivo di riqualificazione e consolidamento possa essere raggiunto intervenendo sulla classificazione dell'edificio, portandola da classe 3 a classe 5. 4. Le distanze non sono derogabili e sono definite all'Art. 11, punto 18 delle Norme. *Per quanto sopra si modifica la Tav. 2 riportando l'edificio in classe 5 dalla classe 3 .*

137 - Marco Pierini	Osserva quanto all'Art. 111-settore 8 delle Norme richiedendo lo stralcio della norma dove è riportata l'obbligatorietà di effettuare entro due anni la ristrutturazione del proprio stabilimento balneare (Roma) ai fini della riqualificazione.	ACCOGLIBILE. La richiesta appare condivisibile in quanto l'obbligo temporale inserito nella norma non prende in considerazione i piani di investimento degli operatori che possono essere anche a più lungo termine. *Per quanto sopra ogni riferimento delle Norme a detta obbligatorietà viene stralciato.*
138 – Stefano Biagini	Osserva le norme per il territorio rurale richiedendo che il RU individui una disciplina specifica e delle aree per l'allevamento dei cani.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Si ritiene condivisibile che le Norme siano integrate per prevedere interventi finalizzati a garantire l'idoneo ricovero per i cani; non è invece ammissibile individuare aree specifiche del territorio comunale per il loro allevamento. *Per quanto sopra si integra l'art. 177 riportando le disposizioni relative con le limitazioni, le tipologie ed il dimensionamento massimo.*
139 – Cristiana Lari quale l.r. "Nettuno s.r.l."	Richiede che all'Art. 107-Settore 4 sia prevista la possibilità di realizzare un chiosco-bar nella terrazza sovrastante l'Area AAS.	NON ACCOGLIBILE. L'area indicata è integrata con le attività della Costa il cui obiettivo, indicato dal P.S. approvato, è quello di dotare le strutture balneari dei servizi necessari all'offerta turistica e che, salvo rare eccezioni, siano a diretto contatto con l'arenile. Nella fattispecie la richiesta non corrisponde agli obiettivi suddetti in quanto le strutture esistenti hanno già le dotazioni necessarie.
140 – Del Casino Monica	Osserva l'Art. delle Norme in relazione agli Isolati Preordinati richiedendo di chiarire se l'incremento volumetrico sia o meno collegato alla demolizione e ricostruzione.	ACCOGLIBILE. Considerato che, nella stesura delle Norme, non vi è stato nessun riferimento esplicito a vincolare gli ampliamenti volumetrici ad interventi di demolizione e ricostruzione, si ritiene che quanto all'Art. 133 debba essere corretto con una formulazione non equivocabile. *Per quanto sopra si corregge l'Art. 133 chiarendo meglio la dizione relativa all'incremento volumetrico in assenza di demolizione.*
141 – Pierini Giuseppe	Osserva l'art.124 punto 6 delle norme per il	NON ACCOGLIBILE.

	centro urbano con specifico riferimento al suo fabbricato chiedendo che la norma espressamente preveda l'ammissibilità del cambio d'uso delle strutture alberghiere in residenza abitativa qualora prevista nel titolo originario.	La norma citata prevede la possibilità di insediare la residenza in fondi posti al piano terreno o seminterrato qualora la detta destinazione fosse stata prevista nel titolo originario. La finalità del P.S. prima e del R.U. poi è quella di mantenere la dotazione alberghiera esistente e quindi, correttamente, il Piano delle Funzioni inibisce la possibilità di cambio d'uso a fini residenziali delle strutture alberghiere esistenti.
142 – Cristiana Lari per la "Nettuno s.r.l."	Osserva l'art. 107- settore 4 richiedendo alcune modifiche normative e precisamente: 1. di riportare la corretta dimensione del fronte mare da ml 30 a ml 31; 2. di riportare la corretta dimensione dell'Area AAS ridotta per effetto di quanto sopra da ml. 50 a ml. 33,90; 3. di chiarire se l'alveo del fosso debba essere ricompresso nell'ampliamento dello S.B. ovvero nella AAS; 4. di prevedere un utilizzo da parte dei disabili non limitato all'area in ampliamento ma per tutto lo stabilimento balneare; 5. di prevedere, per quanto al punto 3, che l'alveo del fosso, limitato da palancolate, sia inserito nell'ampliamento dello SB dando la possibilità di utilizzarlo per servizi alla balneazione (giochi bambini, tende, ecc.).	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. Facendo seguito a verifiche si ritiene corretto inserire la dimensione di ml. 31 per il fronte mare interessato dall'ampliamento dello SB. 2. Per quanto sopra, considerati 31 ml. di ampliamento sugli originari 70 della AAS, ne rimarranno circa ml. 39 dei qualinon potranno effettivamente essere utilizzati quelli che comprendono l'alveo del fosso (palancolate). 3. La previsione dei 31 ml. di fronte in ampliamento già chiarisce che l'alveo del fosso non ne è ricompreso. 4. nell'ampliamento . 4. La richiesta appare condivisibile in quanto porta ad una migliore integrazione delle dotazioni dello stabilimento senza creare specifici ambiti dedicati. Le nuove disposizioni normative dovranno comunque prevedere prescrizioni ed obblighi affinché le dotazioni dedicate ai soggetti disabili siano presenti nella misura minima insediabile nell'area di ampliamento. 5. La richiesta non è condivisibile in quanto la delimitazione dell'alveo con palancolate ha finalità idrauliche e la sua copertura soltanto quella di un miglior inserimento ambientale ma senza possibilità di utilizzo della stessa per inserirvi servizi alla balneazione. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 107 in relazione allo SB-Nettuno*

		specificando le dimensioni corrette nonche le prescrizioni ed obblighi per il servizio dedicato ai disabili.
143 - Cristiana Lari per la "Nettuno s.r.l." e Pierina Mannino per la "Auckland s.r.l."	Osservano l'art.107 - settore 4 e l'art. 109 - settore 6 chiedendo che sia data la possibilità di realizzare coperture integrali anche se amovibili a fine stagione per le terrazze poste a livello stradale.	NON ACCOGLIBILE. Le coperture permanenti sono ammesse nel limite del 25% come confermato dal R.U. in coerenza a quanto attuato con l'approvazione della variante della Costa del 1997. Le coperture temporanee sono comunque ammissibili, nel rispetto delle disposizioni del R.E.C., e non vi è norma che ne limiti la realizzazione; l'intervento non può però prescindere dall'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica che ha valore vincolante rispetto alle norme e può limitarne la realizzazione in un ottica di minor impatto ambientale.
144 – Marco Fabbri	Osserva l'Art. 133 delle Norme in relazione agli Isolati Preordinati richiedendo di chiarire se l'incremento volumetrico sia o meno collegato alla demolizione e ricostruzione.	ACCOGLIBILE. Considerato che, nella stesura delle Norme, non vi è stato nessun riferimento esplicito a vincolare gli ampliamenti volumetrici ad interventi di demolizione e ricostruzione, si ritiene che quanto all'Art. 133 debba essere corretto con una formulazione non equivocabile. *Per quanto sopra si corregge l'Art. 133 chiarendo meglio la dizione relativa all'incremento volumetrico in assenza di demolizione.*
145 - Marco Fabbri	Osserva l'art. 11 con riferimento ai parametri edilizi richiedendo: 1. di aumentare la profondità delle logge da non computare ai fini della s.u.l. fino a 3 ml. (punto 7); 2. - di calcolare l'Altezza del fabbricato, nel caso di copertura piana, non dal parapetto ma dall'intradosso dell'ultimo solaio (punto 11).	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. La disposizione normativa adottata appare ancora coerente e congrua rispetto anche agli altri parametri dell'Art. 11 e non si ritiene vi siano necessità di modificarla. 2. Si ritiene corretto determinare l'altezza del fabbricato in caso di coperture piane non riferendola all'altezza del parapetto dell'eventuale lastrico solare ma all'estradosso della copertura in quanto, in linea di massima, è coincidente con l'intradosso delle strutture portanti delle coperture inclinate.

		Per quanto sopra si modifica l'Art. 11 al punto 11.
146 – Becattini Piero vice presidente "Consorzio Petraia"	Richiede che per il CP07 sia previsto che il volume a destinazione commerciale previsto sia convertito con destinazione residenziale per un numero complessivo di 16 alloggi con anche la previsione di edilizia sociale per 300 mq. di s.u.l. a carico dei privati.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Conseguentemente a quanto richiesto dal presidente del "Consorzio Petraia" con l'osservazione n. 77 e conformemente a quanto su quella espresso si ritiene condivisibile, per le necessità evidenziate, la riconversione della s.u.l. commerciale prevista dal piano attuativo in destinazione residenziale ma, poiché ciò comporta il reperimento dei nuovi alloggi dalla dotazione generale del R.U., alla condizione che la riconversione non avviene a parità di s.u.l. commerciale ma subordinata ad una riduzione della medesima secondo criteri univoci prestabiliti inserendo dotazioni per servizi pubblici da cedere all'Amministrazione Comunale. *Per quanto sopra si modifica la Scheda di Indirizzo in Allegato A relativa al CP07 prevedendo, oltre ad un aumento del numero di alloggi (da 74 a 82) a parità di s.u.l. previst (oss. 77) anche la possibilità di riconversione del commerciale in residenziale, con variante al Piano Attuativo convenzionato, calcolando il numero degli alloggi secondo criteri univoci prestabiliti che comprendono la realizzazione di n. 11 nuovi alloggi e 165 mq. di s.u.l. per servizi pubblici.*
147 – Marraccini Claudio	Richiede che il fabbricato di proprietà, posto in Via Fratti n. 5 ed individuato nella Tav. 5 e nell'Area RQ04a con la Classe 3, sia prevista la Classe 4 poiché al corpo principale inizio secolo XX è poi stato inserito un corpo adiacente di scarso valore architettonico.	NON ACCOGLIBILE. Facendo seguito ad ulteriori sopralluoghi è stato verificato che la classificazione attribuita in Classe 3 ed individuata nella Tav. 5 e nella Scheda di indirizzo dell'Area RQ04a, è da ritenersi corretta in quanto l'edificio ha peculiarità similari riscontrabili negli altri edifici del centro storico riportati nella medesima classe ed il suo

		valore d'insieme è quindi storico in relazione al primo insediamento della città.
148 – Luigi Zaccariello quale l.r. de "I Poderi s.r.l."	Richiede che per gli edifici ex Poderi Collavoli, inseriti nel perimetro del TR09, siano ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di volumetria e la realizzazione di posti auto interrati fuori sagoma.	NON ACCOGLIBILE Gli indirizzi riportati nella scheda del TR09 che limitano gli interventi alla ristrutturazione edilizia degli edifici, permettendo comunque una destinazione residenziale, rispondono agli obiettivi prestazionali del Piano Strutturale che tendono al recupero del p.e.e. per tutelare i caratteri costitutivi del territorio agrario disincentivando nuovi interventi edilizi. Il R.U. rispetta quindi gli obiettivi del P.S. senza possibilità di modificarli.
149 – Fabio Fusi	Chiede che venga ammesso il cambio d'uso di locali al piano terra per finalità abitative laddove non siano compresi negli assi principali del commercio.	NON ACCOGLIBILE. La disposizione relativa al vincolo del mantenimento della destinazione d'uso commerciale, al fine della salvaguardia degli assi principali, è già chiaramente indicata nel Piano delle Funzioni
150 – Ettore Chirici quale presidente Gruppo Vela L.N.I. Follonica	Richiede una diversa formulazione dell'Art.145 - lettera E delle Norme, a correzione di quanto già richiesto con la precedente osservazione n. 14, e precisamente: 1. mantenere la ristrutturazione R2 per il Casello Idraulico; 2. prevedere la ristrutturazione urbanistica per gli altri fabbricati; 3. prevedere la possibilità di realizzare un punto di ristoro con servizi relativi; 4. ammettere la realizzazione di servizi igienici adeguati ai soci ed agli atleti con limitate capacità motorie; 5. che le volumetrie conseguenti alla ristrutturazione urbanistica ed ampliamento siano così individuate: mc. 225 per magazzini, officina e rimesse; mc. 80 per spogliatoi e servizi igienici; mc. 550 per struttura punto di ristoro-bar	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Per quanto già valutato in merio all'osservazione n. 14, depositata dai medesimi soggetti, di cui la presente è correzione, si ritiene di confermare quanto alla precedente n. 14 prevedendo un ampliamento percentuale della volumetria esistente e legittima al fine di migliorare le dotazioni della struttura ritenendo che l'utilizzo di detto aumento debba essere valutato dagli interessati al momento dello studio tecnico di fattibilità. Si ritiene che l'intervento debba essere diretto ma convenzionato per ribadire le finalità sociali anche in futuro. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 145-lettera E delle Norme.*

	6. che la superficie coperta delle tettoie coperte aperte sia ridotta ad un massimo del 7% della superficie dell'area.	
151 – Ciaffarafà e Donati	Osservano il CP04b schema A chiedendo che a parità di volume invece che n. 4 alloggi ne possano essere realizzati 6. Che siano divisi in due sub-lotti; che le superfici minime degli alloggi siano di 100 mq;	NON ACCOGLIBILE. La previsione di un completamento a fini residenziali è attuata su un'area che il P.R.G. previgente destinava al commerciale/direzionale e che i lottizzanti non hanno attuato. Il R.U., andando a prendere alloggi dalla dotazione totale, ne ha previsti un massimo di 4 in conformità a quanto realizzato per il P.d.L. confinante "Il Capannino", dando però la prescrizione di realizzare edifici di pregio con superfici maggiori di 120 mq.. Ciò discende dagli indirizzi del P.S. per il Sub-sistema Insediativo e l'U.T.O.E. della Città non modificabili in questa sede.
152 – Vanessa Incontrada	Osserva l'art. 56 del RU richiedendo, relativamente al complesso del castello di valli, di consentire la realizzazione: 1. di interventi edilizi sino alla sostituzione edilizia; 2. di volumi interrati non computabili ai fini della volumetria assentibile.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. La richiesta è ritenuta condivisibile in quanto da l'opportunità di individuare discipline diversificate per gli immobili storici, costituenti il castello, e quelli recenti ed incongrui rispetto alla parte monumentale. L'intervento massimo proposto, debitamente disciplinato, può portare un migliore inserimento dei manufatti incongrui nel contesto di pregio. 2. L'Art. 11 che definisce i parametri urbanistici ed edilizi è da ritenersi ancora congruo e da confermare. Lo stesso permette la realizzazione di volumi interrati esclusi dalla s.u.l. e quindi dal volume. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 56 introducendo limitazioni per gli interventi in maniera diversificata tra edificio storico ed immobili incogrui e recenti.*
153 – Eugenio Casetta	Osserva in particolare la Tav. 2 e l'art. 137, riferito ai TP – Tessuti Preordinati dove evidenzia la presenza di fabbricati uni/plurifamiliari, richiedendo che per questi casi specifici vengano ammesse le stesse	NON ACCOGLIBILE. A seguito di un approfondimento normativo, evidenziando che l'Art. 137 rimanda al 133 e che questo al

	categorie di intervento edilizio riportata all'Art.123 per la Classe 6.	comma 3 prevede sia la demolizione e ricostruzione con addizioni volumetriche e la ristrutturazione urbanistica, si ritiene che l'obiettivo di riqualificazione per gli edifici uni/plurifamiliari possa essere raggiunto con queste categorie di intervento.
154 – Fabrizio Galeotti e Leonardo , società Neon	Richiedono la modifica delle disposizioni sia del R.U. che del Piano delle Funzioni al fine di permettere la realizzazione di alloggi residenziali necessari e funzionali per lo svolgimento dell'attività produttiva anche attraverso il cambio di destinazione di locali destinati ad uffici, magazzini, depositi e simili.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1.2. Da una valutazione complessiva delle osservazioni si rileva che la necessità di un alloggio per la guardiania è comune a molti operatori e, in linea generale, appare condivisibile. La successiva verifica delle attività, che evidenzia la presenza di più operatori su uno stesso lotto o fabbricato, porta a delle necessarie limitazioni che rispondano però alla necessità rilevata. Pertanto è ritenuto congruo che la realizzazione di un alloggio di servizio possa essere permessa per ogni lotto urbanistico edificato, rilevabile dai piani attuativi o dalle pratiche edilizie originari, all'interno della s.u.l. esistente e con il vincolo di pertinenzialità obbligatorio e debitamente trascritto. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 134, lett. A, inserendo una specifica disposizione per la previsione di alloggi di servizio indicandone vincoli, limitazioni e parametri edilizi.* *Quanto sopra sarà chiarito anche all'interno del Piano delle Funzioni – Settore 11.*
155 – Raffaele Vagnani	Osserva in particolare la Tav. 2 e l'art. 137, riferito ai TP – Tessuti Preordinati dove evidenzia la presenza di fabbricati uni/plurifamiliari, richiedendo che per questi casi specifici vengano ammesse le stesse categorie di intervento edilizio riportata all'Art.123 per la Classe 6.	NON ACCOGLIBILE. A seguito di un approfondimento normativo, evidenziando che l'Art. 137 rimanda al 133 e che questo al comma 3 prevede sia la demolizione e ricostruzione con addizioni volumetriche e la ristrutturazione urbanistica, si ritiene che l'obiettivo di riqualificazione per gli edifici uni/plurifamiliari possa essere raggiunto con queste categorie di intervento.
156 – Bonicelli Ernesto	Richiede che per l'Area TR06 sia:	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.

quale presidente "Consorzio Pratoranieri 3"	1. modificato il dimensionamento e i parametri urbanistici incrementando la capacità edificatoria a 63 alloggi rispetto ai 20 previsti; 2. prevista la riduzione delle opere e/o attrezzature pubbliche a carico dell'Area stessa; 3. consentito la realizzazione di interventi di recupero dei sottotetti nell'area indicata ai sensi della L.R. 5/10.	1. Si ritiene che il dimensionamento sia congruo rispetto all'area di intervento interessata e non sia da modificare. 2. La proposta, anche in un ottica generale valida per tutte le aree di trasformazione, appare condivisibile in quanto porta ad un migliore bilanciamento delle opere di interesse pubblico a carico dei privati rispetto alle previsioni adottate. 3. La disposizione relativa al recupero dei sottotetti riguarda il patrimonio edilizio esistente e sarà quindi introdotto con la detta finalità senza nessuna altra indicazione specifica tantomeno riferita a singole aree. *Per quanto sopra si modifica la Scheda di Indirizzo in Allegato A relativa al TR06 riducendo sia il perimetro dell'area interessata sia gli interventi a carico.*
157 – Riccieri Paolo	Osserva le norme del territorio rurale chiedendo che il fabbricato di proprietà attualmente costituito da casa di civile abitazione al piano primo e magazzini al piano terra possa avere la destinazione a civile abitazione anche al piano terra operando intervento di demolizione e ricostruzione allontanando il fabbricato da strada.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Fermo restando che le norme all'art. 156 comma 2 ammettono già di ampliare la residenza mediante cambi d'uso di volumi in fabbricati già destinati a scopo residenziale senza aumento del numero delle unità immobiliari, si accoglie al fine di dettagliare la definizione del "riuso". *Per quanto sopra si specifica, all'art. 156 comma 2, che per riuso si debba intendere l'intervento edilizio mediante interventi fino alla ristrutturazione edilizia R4 definita all'art. 25 delle norme del RU.*
158 – Fabrizio Rombai	Osserva con carattere di generalità il fatto che in epoca precedente al 1980 gli accatastamenti costituivano definitiva consistenza edilizia. Questo allo stato attuale procura problemi nella stesura degli atti e nella definizione della regolarità degli interventi. Per questo chiede specifica norma che faccia salvi gli adempimenti ante 1980.	NON ACCOGLIBILE. La recente giurisprudenza conferma la sola validità del titolo abilitativi quale legittimante gli interventi edilizi confermando così che gli atti catastali non sono probatori e quindi ininfluenti a dimostrare la legittimità di interventi ed opere edilizie. Per quanto sopra l'introduzione di

		una norma "a sanatoria" non appare coerente con gli indirizzi giurisprudenziali attuali.
159 – Asta Michele quale presidente Consorzio "Le Spianate".	In relazione alla'Area CP03 richiede che per la stessa la Scheda di Indirizzo in Allegato A: 1. sia uniformata al Piano Attuativo approvato con D.C.C.n. 79/2009 riportandone lo stesso perimetro ed integrandola con quanto all'Art. 134-lettera A; 2. in via subordinata adeguare i parametri dell'Area medesima in rapporto alle previsioni del Piano Attuativo suddetto (s.u.l. di mq. 11.126 e non 9.200).	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. La richiesta è ampiamente condivisibile per quanto attiene alla corretta perimetrazione dell'Area CP in quanto non corrispondente al Piano Attuativo approvato con D.C,.C. n. 79/2009. le aree esterne saranno invidiate come Verde Privato Vincolato (Vpv). Non si ritiene invece opportuno prevedere per questa area, che discende dal PRG previgente, applicare i parametri che l'Art. 134 individua per gli interventi sul p.e.e. 2. Una attenta verifica del Piano Attuativo porta a confermare i parametri che il RU individua alla Scheda CP03 in Allegato A in quanto la S.c. dichiarata massima è di 4.236 mq. e la tipologia indicata nelle tavole progettuali, due livelli fuori terra, permetterebbe una s.u.l. pari al doppio. *Per quanto sopra si modifica sia la Tav. 2 del RU che la Scheda relativa in Allegato A riportando il corretto perimetro del CP.*
160 – Matteoni Dario, Varriale Maria Rosaria Torrini Viviana, Gnech Antonio	Osservano l'art.138 dei Tessuti del lungomare (TM) rilevando che: 1. vi è una discrasia fra quanto riportato alla Tav. 5 e nella Tav. 2 in quanto gli edifici lato pjneta sono definiti come "baracche"; 2. - deve essere specificato, negli articoli che vanno dal 116 al 129 delle Norme, che gli ampliamenti una tantum possano essere applicati anche in assenza della demolizione.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. Si è evidenziato che, pur essendo corrette le Tav. 2 e 5 che individuano tutti gli edifici dal mare alla pineta inseriti nel Tessuto del lungomare (TM), non vi è riferimento specifico, nell'Art. 138 delle Norme, agli edifici ubicati tra il Viale Italia e la pineta. 2. Nella stesura delle Norme non vi è stato nessun riferimento esplicito a vincolare gli ampliamenti volumetrici ad interventi di demolizione e ricostruzione; si ritiene quindi che la norma e debba essere corretta con una formulazione non equivocabile. *Per quanto sopra si corregge sia l'Art. 138, inserendo un riferimento esplicito agli edifici posti dal Viale Italia alla pineta, che gli Articoli da*

		122 a 126, chiarendo meglio la dizione relativa all'incremento volumetrico in assenza di demolizione.
161 – Roberto Riccò quale presidente del "Consorzio Mezzaluna"	Richiede che la previsione del TR03 venga modificata come di seguito riportato: 1. che tutta l'area relativa al Consorzio, oggi esclusa dal R.U., venga invece inserita con la denominazione TR03e e normata secondo i parametri già indicati nella scheda di indirizzo relativa; 2. che siano incluse nel richiesto TR03e anche quelle aree ortive che il R.U. ha invece inserito nelle aree TR03c e Tr03d; 3. che gli interventi perequativi vengano ridistribuiti. In allegato sono riportati elaborati che indicano i parametri richiesti per il TR03e e precisamente: 85.000 mq. s.u.l. artigianale/industriale; 3.400 mq. s.u.l. commerciale e direzionale; 5.350 mq. di s.u.l. servizi	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE 1. Conseguentemente ad una valutazione complessiva delle previsioni del P.S. approvato nel 2005 e di quanto inserito nel R.U., stante le necessità evidenziate, si ritiene che l'ampliamento dell'Area TR03 come richiesto sia rispondente alle attuali esigenze della piccola e media impresa. I parametri vengono inseriti nel rispetto degli indirizzi già individuati per il TR03d, di dimensioni simili, e pertanto avranno lo stesso rapporto e non quello riportato nell'allegato all'osservazione. 2. Per una corretta attuazione degli interventi per sub-comparti si ritiene ragionevole la richiesta di includere nel TR03e i terreni facenti capo al Consorzio stralciandoli dalle precedenti Aree TR03c e TR03d. 3. Gli interventi perequativi saranno di conseguenza ridistribuiti in relazione ai sub-comparti individuati. *Per quanto sopra si modifica sia la Tav. 2 che la scheda degli indirizzi del TR03 per inserire le nuove perimetrazioni ed i nuovi indirizzi per l'attuazione.*
162 – Bartolini Grazia, Riccieri Paolo, Fabianelli Franco, ed altri.	Osservano l'Art. 136 delle Norme, relativo ai Tessuti Consolidati, richiedendo di chiarire se l'incremento volumetrico sia o meno collegato alla demolizione e ricostruzione.	ACCOGLIBILE. Considerato che, nella stesura delle Norme, non vi è stato nessun riferimento esplicito a vincolare gli ampliamenti volumetrici ad interventi di demolizione e ricostruzione, si ritiene che quanto riportato all'Art. 136 debba essere corretto con una formulazione non equivocabile. *Per quanto sopra si corregge l'Art. 136, chiarendo meglio la dizione relativa all'incremento volumetrico in assenza di demolizione.*
163 – Caverni Gilberto e Marco	Osservano in particolare l'Art. 135 delle Norme, relativo ai Tessuti Storici, ed in	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Considerato che, nella stesura delle

	generale gli articoli dal 116 al 129 richiedendo di chiarire se l'incremento volumetrico sia o meno collegato alla demolizione e ricostruzione.	Norme, non vi è stato nessun riferimento esplicito a vincolare gli ampliamenti volumetrici ad interventi di demolizione e ricostruzione, si ritiene che quanto riportato all'Art. 135 ed agli articoli dal 122 al 126 debba essere corretto con una formulazione non equivocabile. *Per quanto sopra si corregge sia l'Art. 135, che gli Articoli da 122 a 126, chiarendo meglio la dizione relativa all'incremento volumetrico in assenza di demolizione.*
164 – Mariani M. per Azienda Agricola Mariani Massimo s.n.c.	Presenta una proposta urbanistica richiedendo che, nei terreni di proprietà posti tra la Via Don. S. leone ed il Viale Italia, siano stralciate: 1. le previsioni delle Aree di Completamento CP13a (edificio di culto) e CP13b (acquario) al fine di prevedere un'area da destinare alla ricettività turistica per circa 120 posti letto distribuiti in 40 unità abitative. 2. la previsione dell'Area di Trasformazione TR08 – porto verde al fine di prevedere il "polo nautico" con una darsena interna per 400 posti barca e relative attrezzature e pertinenze.	NON ACCOGLIBILE. 1. Le previsioni delle Aree di Completamento CP13 rientrano in un ottica di incrementare le dotazioni di servizi pubblico o di interesse pubblico in un'area che ne è priva anche al fine di riqualificare le dotazioni per incrementare il turismo. 2. Con Deliberazione n. 28/2010 il Consiglio Comunale ha approvato un atto di indirizzo relativo alla nautica da diporto la cui finalità è quella "di verificare la possibilità di realizzare una o più strutture portuali sul litorale comunale dedicate alla nautica da diporto attraverso: a) l'approfondimento della fattibilità tecnica degli impianti ed il loro impatto sul tessuto economico della Città; b) valutando la fattibilità anche tenendo conto delle migliori tecnologie utili per garantire la tutela dell'ambiente e le caratteristiche morfologiche del Golfo." L'atto suddetto porta quindi a stralciare dal R.U. la previsione adottata del TR08 e a non prevedere altre strutture portuali fini all'espletamento delle previste verifiche.
165 – Claudia Franceschi l.r della "Hawaii beach s.a.s."	Osserva l'art. 115-settore 12, con particolare riferimento all'area AAS, richiedendo di:	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. 2. Le richieste sono condivisibili e ed oltre a rendere univoca la

	1. chiarire se l'applicazione del limite del 40% dei punti ombra sia al netto delle strutture oppure al lordo come sembra riportare l'art. 102, punto g, capo 4; 2. prevedere la libera zonizzazione per la posa degli ombrelloni e delle altre attrezzature sulla spiaggia; 3. non prevedere l'obbligo di realizzare servizi igienici ad uso della spiaggia libera.	formulazione delle norme (Art. 102 e Art. 115) portano a migliorare, da parte del gestore, l'organizzazione del servizio turistico; 3. Confermando la necessità di migliorare in generale il servizio turistico l'obiettivo è stato di incrementare le dotazioni di questa AAS (chiosco bar e stralcio delle limitazioni come suddetto) ed al contempo dare un servizio anche per la spiaggia libera. Pertanto non risponde agli obiettivi generali lo stralcio della previsione suddetta. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 115-settore 12 riportando una formulazione univoca e stralciando la necessità di localizzare l'area per gli ombrelloni.*
166 – Studio Legale Rotunno per conto di Calamai A., Forestieri L., Gandi A. per "Il Boschetto s.n.c.", Bargellini F. per "Valmarina s.a.s.", Raffaelli G. per "Soc. Aurelia parco vacanze il Veliero", Tagliabue M. per "La Madonnina s.r.l.".	A seguito di ampie valutazioni e considerazioni relative alla previsione dell'Area di Trasformazione TR08 – porto verde richiedono: - lo stralcio integrale delle previsioni del R.U. relative all'intervento di cui alla Scheda TR08; - la riperimetrazione del comparto TR08 per prevedere, in luogo del porto verde, servizi al turismo quali ad esempio strutture sportive, sale convegni ecc.; - la traslazione del comparto TR08 nell'UTOE della Città; - lo stralcio dell'Art.145, lett. f), c. 3, delle Norme che prevede la riapertura parziale del canale fosso Cervia.	NON ACCOGLIBILE. Con Deliberazione n. 28/2010 il Consiglio Comunale ha approvato un atto di indirizzo relativo alla nautica da diporto la cui finalità è quella "di verificare la possibilità di realizzare una o più strutture portuali sul litorale comunale dedicate alla nautica da diporto attraverso: a) l'approfondimento della fattibilità tecnica degli impianti ed il loro impatto sul tessuto economico della Città; b)valutando la fattibilità anche tenendo conto delle migliori tecnologie utili per garantire la tutela dell'ambiente e le caratteristiche morfologiche del Golfo." L'atto suddetto porta quindi a stralciare dal R.U. la previsione adottata del TR08 e a non prevedere altre strutture portuali fino all'espletamento delle previste verifiche.
167 – Claudia Franceschi l.r della "Hawaii beach s.a.s."	Osserva, come la precedente osservazione n. 165, l'art. 115-settore 12, con particolare riferimento all'area AAS, richiedendo di: 1. chiarire se l'applicazione del limite del 40% dei punti ombra	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. 2. Le richieste sono condivisibili e ed oltre a rendere univoca la formulazione delle norme (Art. 102 e Art. 115) portano a migliorare, da parte del gestore, l'organizzazione

	sia al netto delle strutture oppure al lordo come sembra riportare l'art. 102, punto g, capo 4; 2. prevedere la libera zonizzazione per la posa degli ombrelloni e delle altre attrezzature sulla spiaggia; 3. non prevedere l'obbligo di realizzare servizi igienici ad uso della spiaggia libera.	del servizio turistico; 3. Confermando la necessità di migliorare in generale il servizio turistico l'obiettivo è stato di incrementare le dotazioni di questa AAS (chiosco bar e stralcio delle limitazioni come suddetto) ed al contempo dare un servizio anche per la spiaggia libera. Pertanto non risponde agli obiettivi generali lo stralcio della previsione suddetta. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 115-settore 12 riportando una formulazione univoca e stralciando la necessità di localizzare l'area per gli ombrelloni.*
168 – Patrizia Barbieri	Richiede che per il fabbricato posto in Via Siena, individuato con Classe 8 nella Tav. 5 e normato dall'Art.125 delle Norme, sia permesso: 1. la possibilità di effettuare la completa demolizione e ricostruzione nel perimetro esistente; 2. la collocazione dei pilastri a distanza superiore a 2 metri senza computo nel volume.	NON ACCOGLIBILE: 1. Per quanto riportano le Norme all'Art. 125, relativo alla Classe 8, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi, così come la sostituzione edilizia. L'art. 11, al punto 18, riporta le limitazioni in relazione alle distanze tra i fabbricati per i Tessuti Storici, come nella fattispecie, che sono ritenute ancora congrue per una riqualificazione del tessuto stesso. 2. La definizione del parametro della Volumetria, riportato all'Art. 11, punti 13 e 14, fa riferimento al precedente punto 7 che, per ormai consolidata applicazione, si ritiene ancora congruente alle necessità sia delle nuove costruzioni che per la riqualificazione sia del patrimonio edilizio esistente.
169 – Claudio Bastianini	Richiede che per i fabbricati di proprietà posti in Via Colombo n. 40 ed individuati con Classe 5 e VS nella Tav. 5, sia previsto: 1. di classificare in Classe 5 anche quanto indicato come VS - Volume Secondario poichè parte integrante del fabbricato principale; 2. di introdurre la possibilità che gli ampliamenti una tantum siano consentiti anche senza demolizione e ricostruzione.	ACCOGLIBILE. 1. A seguito di ulteriore sopralluogo è stato accertato che quanto riportato nell'osservazione è coerente con lo stato attuale dei fabbricati interessati la cui classificazione può essere quindi omogenea. 2. Considerato che, nella stesura delle Norme, non vi è stato nessun riferimento esplicito a vincolare gli ampliamenti volumetrici ad interventi di demolizione e ricostruzione, si ritiene che quanto

		riportato all'Art. 136 debba essere corretto con una formulazione non equivocabile. *Per quanto sopra si corregge la Tav. 5 riportando anche per il fabbricato indicato come VS la Classe 5 e si modifica l'Art. 135 chiarendo meglio la dizione relativa all'incremento volumetrico in assenza di demolizione.*
170 – Patrizia Barbieri	Richiede che per il fabbricato di proprietà, posto in Via Bovio n. 1 e individuato con la Classe 4 nella tav. 5, sia permesso: 1. di modificare la classe attribuita prevedendo per lo stesso la Classe 5 in coerenza con edifici limitrofi od, in via subordinata, ammettere per la Classe 4 la sopraelevazione; 2. consentire il recupero dei sottotetti come da legge 5/10.	ACCOGLIBILE. 1.2. A seguito di sopralluogo è stato accertato che quanto riportato nell'osservazione è coerente e che la classificazione può essere quindi in Classe 5. 3. Il recupero dei sottotetti sarà introdotto nelle Norme per adeguare lo strumento adottato a questa nuova norma legislativa. *Per quanto sopra si corregge la Tav. 5 riportando anche per il fabbricato indicato la Classe 5 e si modifica l'Art. 12 riportando la disposizione per il riuso dei sottotetti.*
171 – Parrini Fernanda	Osserva l'insieme dei disposti degli Articoli 102, 126 e 138 che disciplinano la casistica degli interventi ammessi sullo stabilimento balneare "Parrini" riportato poi all'Art. 111 e richiede: 1. superfici in ampliamento per - servizio igienico disabili e infermeria (per circa 13 mq.); - locale cucina e magazzino (per 18 mq.); 2. non prevedere la completa demolizione e ricostruzione nelle norme di attuazione ma limitare l'intervento alla riqualificazione.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1.2.3. Valutate nel loro insieme le proposte avanzate si ritiene condivisibile prevedere un intervento di riqualificazione che porti a migliorare l'inserimento ambientale sull'arenile, la dotazione di servizi consoni ad una struttura balneare e la completa accessibilità della struttura alle persone disabili ma anche ritrovare all'interno delle superfici attuali alcune delle dotazioni mancanti. Per tali finalità si ritiene necessario vincolare la riqualificazione agli interventi suddetti. *Per quanto sopra si integrano gli Articoli 126, 138 e 111 per inserire le condizioni e le disposizioni per gli interventi ammissibili.*
172 – Patrizia Barbieri per conto della parrocchia nostra signora di Lourdes parroco Boncristiano	Osserva la scheda RQ5a chiedendo che venga previsto lo spostamento della chiesa "nostra signora di Lourdes" nell'area verde individuata dalla RQ5a	NON ACCOGLIBILE.. La nuova previsione ricade all'interno del ".S.S. delle Dune e delle pinete" per il quale già il P.S. determinava indirizzi per la

		salvaguardia e la tutela della vegetazione. L'inserimento di un edificio contrasta con le finalità suddette.
173 –Iseppi Giorgio e Loretta	Richiedono che sia posta attenzione all'Area TR01b dove è compreso un terreno che il P.R.G. prevedeva quale "Parco pubblico" e che oggi viene reso edificabile e soggetto a piano attuativo congiuntamente all'area di propria proprietà.	NON ACCOGLIBILE La previsione di un completamento a fini residenziali è attuata su un'area che il P.R.G. previgente destinava a "parco pubblico" dove l'edificabilità era inibita. Il R.U., andando a prendere alloggi dalla dotazione totale, ha previsto un intervento edilizio di trasformazione che, attraverso un Piano Unitario d'Intervento prima ed un Piano attuativo poi, porti ad una ricomposizione dell'area interessata per creare una porta della città senza stravolgere l'assetto consolidato e che si armonizzi con le tipologie del quartiere San Luigi. Ciò discende dagli indirizzi del P.S. per il Sub-sistema Insediativo e l'U.T.O.E. della Città.
174 – Patrizia Barbieri per Dani e Chiti	Richiede che per il fabbricato posto in Via massetana n. 77, inserito nei Tessuti Consolidati riportati alla Tav. 2, sia permesso: 1. ridurre le superfici delle unità abitative come previsto dall'art. 2 del D.M. 5 luglio 75; 2. utilizzare per i recuperi di vecchi fabbricati tetti in zinco titanio "tipo zintex"; 3. realizzare tettoie foto voltaiche ; 4. non valutare nel calcolo del volume scale e ascensori 5. poter collocare i pilastri a distanza anche superiore ai 2 metri; 6. prevedere incentivi per la bio-edilizia.	NON ACCOGLIBILE. 1.4.5. Le disposizioni relative al dimensionamento degli alloggi e al calcolo dei volumi si ritengono ancora congruente alle necessità sia delle nuove costruzioni che per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. 2.3. Non risultano nelle Norme disposizioni che non ammettono soluzioni progettuali come richieste. 6. La previsione è già inserita nell'Art. 18 delle Norme.
175 - Iseppi Giorgio e Loretta	Richiedono che per l'Area TR01b sia consentito: 1. di ridurre le opere di interesse pubblico da realizzare a carico del soggetto attuatore; 2. un incremento del dimensionamento complessivo di n. 4 nuovi alloggi; 3. di prevedere già nella scheda di indirizzo l'attuazione mediante sub-comparti edificatori distinti, identificati come TR01b/1 e TR01b/2	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE Conseguentemente a problematiche evidenziate anche con altre osservazioni (119 e 128), le indicazioni normative riportate nella scheda di indirizzo in Allegato A per l'Area TR01 vengono riconsiderate individuando una diversa possibilità di attuazione e di incidenza delle opere pubbliche a carico.

	con norme proprie, ancorché con la previsione di un P.U.I. complessivo dell'Area interessata.	1. A seguito delle evidenziate valutazioni economiche di fattibilità vengono ridimensionate le opere da porre a carico dei soggetti attuatori. 2. Le dotazioni di alloggi sono state equamente distribuite rispetto alla dotazione generale del Piano Strutturale e non si ritiene vi siano motivazioni di interesse pubblico e sociale che rendano necessario l'incremento richiesto. 3 E' ritenuto fondamentale, pur stralciando le Aree CP, mantenere il vincolo di un Piano Unitario d'Intervento, d'iniziativa pubblica o privata, che permetta di ridisegnare in maniera unitaria ed omogenea il TR01 nel suo complesso (a e b) quale porta della città. Inoltre la scheda di indirizzo già riporta, per il TR01b, la possibilità di attuazione per lotti funzionali come richiesto. *Per quanto sopra si modifica la scheda di indirizzo dell'Area TR01 nell'Allegato A riportando un diverso perimetro del TR01, con esclusione sia delle Aree CP che del tratto della strada parco di circonvallazione da Via Caduti sul lavoro a Via del Cassarello, nonché stralciando altre opere pubbliche alla voce "Opere e attrezzature di interesse pubblico".*
176 - Patrizia Barbieri per conto della federazione italiana agenti immobiliari	L'Osservazione è a carattere generale sulle Norme del centro urbano richiedendo: 1. ridurre le superfici delle unità abitative come previsto dall'art. 2 del D.M. 5 luglio 75; 2. di rivedere la classificazione degli immobili in quanto si sono evidenziate incongruenze; 3. di utilizzare per i recuperi di vecchi fabbricati tetti in zinco titanio "tipo zintex"; 4. realizzare tettoie foto voltaiche; 5. non valutare nel calcolo del volume scale e ascensori; 6. poter collocare i pilastri a distanza anche superiore ai 2 metri; 7. prevedere incentivi per la bio-edilizia.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1.5.6. Le disposizioni relative al dimensionamento degli alloggi e al calcolo dei volumi si ritengono ancora congruente alle necessità sia delle nuove costruzioni che per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. 2. la revisione della classificazione è stata messa in atto anche a seguito di quanto richiesto con altre osservazioni. 3.4. Non risultano nelle Norme disposizioni che non ammettono soluzioni progettuali come richieste. 7. La previsione è già inserita nell'Art. 18 delle Norme. *Per quanto al punto 2 si modifica la*

		Tav. 5 inserendo, a seguito di verifiche in loco, correzioni alle classificazioni dei fabbricati.
177 – Patrizia Barbieri per Eredi Riccieri	Si evidenzia che nell''osservazione viene erroneamente fatto riferimento all'ex zona B2 del PRG previgente e non al Tessuto Consolidato riportato dal RU che si ritiene quindi l'oggetto della richiesta. Con riferimento al fabbricato di proprietà eredi Riccieri posto in Via Puccini/Via Bicocchi, richiede: 1. di intervenire con cambio d'uso per civile abitazione attraverso anche la ristrutturazione urbanistica 2. di non valutare nel calcolo del volume scale e ascensori 3. di poter collocare i pilastri a distanza anche superiore ai 2 metri senza che ciò compiorti aumento di volumetria; 4. di poter realizzare tetti verdi senza che i parapetti vadano ad incrementare l'altezza dei fabbricati.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. In linea generale la richiesta appare condivisibile in quanto porta a dividere gli interventi ed il diverso peso che le aree hanno nello stato attuale meglio bilanciando la possibilità di intervento per tutti i privati interessati; il mantenimento comunque di una progettazione generale unitaria è cautelativa del rispetto dell'inserimento corretto nel contesto urbano esistente e di previsione. I parametri edificatori vengono comunque valutati, verificati e definiti sulla base degli obiettivi generali fissati, sia in relazione alla riconversione di volumetrie esistenti con le riduzioni previste a seconda delle destinazioni successive. 2.3. I parametri definiti si ritengono tuttora congrui alle situazioni dell'esistente e della nuova edificazione e pertando da non modificare. 4. Si ritiene condivisibile che la definizione dell'altezza massima dei fabbricati, nel caso di tetti piani, non tenga conto dei parapetti ma del solio di copertura. *Per quanto sopra si modifica la tav. 2 inserendo una nuova area RQ12a ed una Scheda di Indirizzo relativa in Allegato A con le previsioni e prescrizioni di intervento con piano di recuper; si integra altresì l'Art. 18 delle Norme in relazione all'altezza degli edifici.*
178 – Vecchioni Giovanna	Osserva le norme del territorio rurale Sistema della valle del Pecora, in particolare per quanto riguarda il complesso immobiliare "pecora vecchia" chiedendo: - di individuare una perimetrazione che sottoponga l'area e i fabbricati a Piano di recupero per poter realizzare n. 60 posti letto per attività turistico ricettiva come già	NON ACCOGLIBILE All'art.175 del RU è specificato l'attribuzione del numero dei posti letto per il recupero dei fabbricati avverrà con specifico bando pubblico secondo i criteri di cui allo stesso art.175 comma 8.

	presentato nella p.e. 1125/2009 (diniegata in CEC).	
179 – Paolo Mario Orlando per Airone spa	Osserva l'area del golf in particolare l'art. 145 punto i) chiedendo di incrementare la capacità ricettiva di ulteriori 63 posti letto al fine di ottenere 120 posti letto in totale.	NON ACCOGLIBILE.. La richiesta contrasta con quanto al P.S. approvato che permette nuovi posti letto all'interno del P.I.I., oltre alle dotazioni del P.R.G. previgente, solo attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e non ex-novo. Il R.U. non può che confermare le dotazioni del P.S. per modificare le quali sarebbe necessaria una Variante.
180 – Patrizia Barbieri per Marinella Seravalle complesso immobiliare Hotel La Pineta.	Osserva il complesso immobiliare posto nei tessuti consolidati denominato Hotel La Pineta, chiedendo: 1. la modifica della destinazione d'uso da alberghiero a residenziale; 2. demolizione e ricostruzione del complesso; 3. incentivi per costruzioni in risparmio energetico e bioarchitettura;	NON ACCOGLIBILE. 1. Il mantenimento della destinazione turistico-ricettiva per le strutture esistenti è un obiettivo individuato già dal P.S. approvato e riconfermato, di conseguenza, dal R.U. adottato. Si ritiene che la finalità abbia tutt'oggi una validità ampiamente condivisibile. 2. e 3. Per quanto al punto 1 le richieste successive non sono ritenute accoglibili.
181 – Giancarlo Acquisti per conto del Consorzio Poggio Olivo due	Osserva il comparto della ex Snaf chiedendo di aumentare la capacità ricettiva di ulteriori 238 posti letto arrivando ad una capacità complessiva di 400.	NON ACCOGLIBILE.. La richiesta contrasta con quanto al P.S. approvato che permette nuovi posti letto all'interno del P.I.I., oltre alle dotazioni del P.R.G. previgente, solo attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e non ex-novo. Il R.U. non può che confermare le dotazioni del P.S. per modificare le quali sarebbe necessaria una Variante.
182 – Patrizia Barbieri per Claudio Fucich	Osserva il territorio rurale chiedendo la possibilità di realizzare un laghetto per pesca sportiva.	NON ACCOGLIBILE. L'intervento contrasta con quanto disciplinato all'Art. 49 del P.S. approvato che ammette trasformazioni del territorio solo per finalità agricole.
183 – Patrizia Barbieri per Claudio Fucich e Mariotti Mario	Osservano area nel territorio rurale chiedendo che possa essere inserita con la stessa vocazione del TR2.	NON ACCOGLIBILE.. Contrasta con le disposizioni del Piano Strutturale approvato dove le Aree di Trasformazione sono interne alle U.T.O.E. in quanto attuative delle disposizioni relative alle medesime.

		Il terreno per il quale viene richiesto l'inserimento non è infatti incluso nell'U.T.O.E. dei Servizi del P.S. approvato.
184 – Bertocci Piero quale l.r. "Eredi Bertocci s.n.c."	Vedi anche l'osservazione riportata al n. 107. Con questa integrazione osserva che le norme indicano in 55 ml il suo fronte mare e che tale situazione non corrisponde allo stato di fatto.	NON ACCOGLIBILE. Non pertinente in quanto la disciplina urbanistica, che in questo caso indica il fronte mare dello stabilimento balneare, non ha effetto sulle autorizzazioni in essere.
185 – Mauro Ciani quale segretario della Confartigianato GR	Richiede che vengano verificati i costi delle opere pubbliche previste nelle schede di indirizzo, attualizzandone il valore, in modo da poterne valutare la congruità e la compatibilità per attivare i comparti edificatori ed essere competitivi con il mercato degli alloggi.	ACCOGLIBILE Conseguentemente a problematiche evidenziate anche con altre osservazioni le indicazioni normative riportate nelle schede di indirizzo in Allegato A vengono riconsiderate individuando una diversa possibilità di attuazione e di incidenza delle opere pubbliche a carico dei soggetti attuatori. Per quanto sopra *si modificano le scheda di indirizzo delle Aree TR nell'Allegato A stralciando alcune delle opere pubbliche alla voce "Opere e attrezzature di interesse pubblico" in modo da rendere attuabili i comparti edificatori.*
186 – Nobili Riccardo	Osserva l'art. 146 – lettera b) Ambito Confine Piombino, chiedendo per la propria area: 1. la possibilità di intervenire per singolo lotto di riferimento pur a seguito di progettazione unitaria; 2. l'aumento delle superfici previste (struttura chiusa di 40 mq. e gazebo di 100 mq.) per il lotto di proprietà..	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. Si ritiene condivisibile chiarire che l'obbligo della progettazione unitaria, riportato all'Art. 146, c. 2, possa permettere una realizzazione per stralci funzionali comunque soggetti ad atto d'obbligo unilaterale. 2. La riqualificazione del "L.S.S. delle dune e delle pinete" è un obiettivo già previsto dal P.S. approvato che il R,.U. adottato riporta, di conseguenza, integralmente. Si ritiene che, proprio per raggiungere detto obiettivo, gli interventi non possono che essere minimali, unitari ed interessare l'intera area che, pur essendo ridotta, è pregevole dal punto di vista ambientale. *Per quanto sopra si modifica il comma 2 dell'Art. 146 prevedendo la realizzazione per stralci*

		funzionali
187 – Cucini Edoardo quale presidente Associazione H2O Mare.	Cita erroneamente l'art. 29 della Variante della Costa ma l'osservazione va riferita all'Art. 115-Settore 12. Richiede che anche per l'Area Attrezzata denominata "La Spiaggina" siano inserite le nuove dotazioni come previste per l'AAS denominata "noleggio Hawaii" lamentando disparità di trattamento. Riflessioni sono riportate anche in merito alle modifiche di destinazione relative alla AAS adiacente allo SB Nettuno.	NON ACCOGLIBILE. Le Aree Attrezzate di Servizio (AAS) hanno la caratteristica, già presente nel P.R.G. previgente e riconfermata nelle finalità del R.U., di avere dotazioni diversificate a seconda delle finalità indicate e specificate. Sono poi gli Stabilimenti Balneari e le Aree in Concessione (AC), nella finalità di una sinergia di azioni con le AAS, che completano le necessità del turismo balneare. Per quanto sopra, confermando che non vi è disparità di trattamento ma l'obiettivo di una diversificazione dei servizi offerti, si mantengono le disposizioni previste per la AAS in oggetto.
188 – Cucini Edoardo	Cita erroneamente l'art. 29 della Variante della Costa ma l'osservazione va riferita all'Art. 115-Settore 12. Richiede che laddove è prevista l'Area Attrezzata denominata "La Spiaggina" sia previsto: 1. un nuovo Stabilimento balneare 2. - ovvero, in alternativa, che la stessa AAS possa essere attrezzata per la posa di ombrelloni e dotata di punto ristoro (bar).	NON ACCOGLIBILE. 1. La richiesta contrasta con quanto stabilito dal Piano Strutturale per l'UTOE della Costa in riferimento alla dotazione massima di aree per SB non è modificabile con il R.U. 2. Le Aree Attrezzate di Servizio (AAS) hanno la caratteristica, già presente nel P.R.G. previgente e riconfermata nelle finalità del R.U., di avere dotazioni diversificate a seconda delle finalità indicate e specificate. Sono poi gli Stabilimenti Balneari e le Aree in Concessione (AC), nella finalità di una sinergia di azioni con le AAS, che completano le necessità del turismo balneare. Per quanto sopra, confermando che non vi è disparità di trattamento ma l'obiettivo di una diversificazione dei servizi offerti, si mantengono le disposizioni previste per la AAS in oggetto.
189 – Bigini Carlo e massimo più + 17 altri proprietari	Richiedono che per l'Area TR05a sia previsto: 1. di modificarne il perimetro estendendolo verso monte, in area di proprietà, fino a raggiungere il limite del luogo a statuto speciale del verde e delle attrezzature A; 2. di modificare la tipologia dei fabbricati limitandone l'altezza al solo primo piano ed aumentare il numero	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE 1.2. La richiesta di ampliare verso monte e fino al L.S.S. il limite del comparto edificatorio TR05a e di prevedere una tipologia dei fabbricati su un solo piano contrasta con la finalità del Piano Strutturale sia di limitare l'impegno di suolo per

	dei lotti lasciando invariata la s.u.l. complessiva; 3. di localizzare l'intervento dell'area di sosta polivalente fra la ferrovia e le aree edificabili; 4. di rivedere i criteri perequativi per rendere attuabile l'iniziativa imprenditoriale.	l'edificazione sia di salvaguardare il territorio ed il paesaggio agrario. 3. La richiesta di individuare l'area di sosta polivalente a valle dell'edificato non risponde ai criteri generalmente adottati per permettere un accesso diretto a dette aree dalla viabilità di scorrimento (vecchia Aurelia) senza invadere le nuove aree residenziali. 4. Le motivazioni riportate, contestualmente ad ulteriori problematiche evidenziate con altre osservazioni e ad opere pubbliche già finanziate (sottopasso ferroviario), portano a riconsiderare le norme per l'attuazione sgravando quest'Area TR di opere pubbliche che vengono diversamente individuate. *Per quanto sopra si modifica la scheda d'indirizzo in Allegato A individuandolo come TR05, riportando la nuova perimetrazione e la specifica delle opere pubbliche a carico del soggetto attuatore.* Inoltre, per quanto all'osservazione 110: - il TR05b viene stralciato completamente inserendo quale Area CP la sola superficie per l'edificazione a completamento di 5 alloggi già previsti; - l'area della pineta sul fronte mare, ex campeggio Il Golfo, non è più oggetto di compensazione per quanto agli stralci suddetti.
190 – Baldaccini Roberto quale A.U. "La Carbonifera s.r.l."	Richiede che per l'Area RQ04 dell'ex Florida sia previsto: 1. la modifica degli edifici in cla classe da 4 e TL in classe 10; 2. un perimetro unico dell'area d'intervento del sedime ex Florida senza indicare l'area di nuova edificazione, quella a verde pubblico e l'allineamento fronte mare 3. di demolire e ricostruire e realizzare il nuovo con intervento diretto convenzionato; 4. di aumentare l'altezza massima di	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1.3. Verificato lo stato attuale si ritiene di modificare le indicazioni escludendo la TL (poiché demolita) ed inserendo una classe __ all'originaria 4 ritenendo congruo non permettere, per quella volumetria, la ricostruzione ma limitarla al fabbricato principale con intervento diretto convenzionato. 2. Pur ritenendo condivisibile ridisegnare il perimetro corretto dell'area interna ex Florida si confermano, seppur adeguandole, le

	ricostruzione fino a 7 metri; 5. la modifica standards di parcheggio per la sosta stanziale riportando l'Area RQ tra quelli con riduzione a zero ed aumentare la superficie di vendita da 100 mq a 250 mq; 6. di derogare alla norma di permeabilità del suolo	indicazioni relative alla progettazione. 4. L'indicazione dell'altezza massima di 4 ml. era calcolata dall'attuale piano lato Via Fratti; si ritiene corretto invece inserire un'altezza massima di 7 ml. dal piano Viale Italia. 5. Si ritiene condivisibile dare la stessa possibilità in relazione alla dotazioni parcheggi ed inserire la RQ nelle aree dove è derogato il reperimento di nuovi parcheggi ma mantenendo comunque la superificie di vendita attuale. 6. Non è condivisibile la richiesta in quanto la disposizione non è derogabile trattandosi di norma generale a valore su tutto il territorio comunale. *Per quanto sopra si modifica ed integra la Scheda di Intervento in Allegato A relativa all'Area RQ04 per rispondere alle suddette richieste secondo le limitazioni riportate.*
191 – Gruppo Consiliare Popolo delle libertà (PDL)	Viene osservato l'Art.113-Settore 10 richiedendo che per l'AAS - Torrente Petraia siano previste due parti complementari di cui una a terra,, con struttura centrale per ospitare ufficio, saletta riunioni, punto di ristoro, servizi igienici e veranda, e l'altra mare con percorsi e pontili galleggianti permanenti.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Si ritiene, ritenendo condivisibile in parte la richiesta, che sia migliorativo definire nella Norma le dotazione da inserire nella AAS con l'obiettivo che le stesse siano comunque sufficienti allo svolgimento delle attività senza comportare un eccessivo ingombro sull'area limitata che è a disposizione. Si valuta necessario che la permanenza dei pontili sia subordinata alla definitiva esecuzione del progetto di protezione della costa a cura della Provincia. *Per quanto sopra si modifica ed integra l'Art. 113-Settore 10 laddove è riferito alla AAS - Torrente Petraia riportando la specifica dimensionale delle dotazioni, i relativi parametri e le condizioni di attuazione.*
192 - Gruppo PDL (Popolo delle libertà)	Osserva l'art.145 - lettera C del regolamento richiedendo che lo stesso prescriva che dalle aree per attività	ACCOGLIBILE. L'osservazione si ritiene condivisibile al fine di chiarire che

	turistico ricettiva siano esclusi i villaggi a gestione non lucrativa, quali quelli gestiti da soggetti enti ed associazioni a mutualità prevalente.	dalle aree turistiche sono esclusi quelle strutture turistiche, quali i villaggi turistici ed i campeggi, con una gestione non lucrativa che non permette la loro offerta al pubblico per i normali canali commerciali. Per quanto sopra si integra l'Art. 145 – lettera C.
193 - Gruppo PDL (Popolo delle libertà)	Chiede che il dimensionamento minimo degli alloggi sia portato a 38 mq.	NON ACCOGLIBILE.. La richiesta di ammettere il frazionamento delle unità immobiliare del patrimonio edilizio esistente riducendone la superficie minima a 38 mq. s.u.a. in luogo dei 50 previsti è in contrasto con quanto previsto dal Piano Strutturale approvato che per l'U.T.O.E. della Città (Art. 65, punto 5) prevede la possibilità di interventi di "Recupero, ristrutturazione e ampliamento del patrimonio edilizio esistenti ai fini abitativi dei residenti anche al fine del ricongiungimento dei nuclei familiari"; finalità che non sarebbe raggiungibile con interventi di trasformazione tesi al frazionamento minimo delle residenze esistenti.
194 - Gruppo PDL (Popolo delle libertà)	Richiede che: - venga chiarito all'art.134 la dizione spazi per portierato e sorveglianza, dando la possibilità di realizzare alloggi di sup. minima 120 mq.; - nella Scheda di Indirizzo dell'Area TR03 siano eliminati i limiti minimo e massimo relativo al portierato. di 65 mq e il max di 85 mq.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. Da una valutazione complessiva delle osservazioni si rileva che la necessità di un alloggio per la guardiania è comune a molti operatori e, in linea generale, appare condivisibile. La successiva verifica delle attività, che evidenzia la presenza di più operatori su uno stesso lotto o fabbricato, porta a delle necessarie limitazioni che rispondano però alla necessità rilevata. Pertanto è ritenuto congruo che la realizzazione di un alloggio di servizio possa essere permessa per ogni lotto urbanistico edificato, rilevabile dai piani attuativi o dalle pratiche edilizie originari, all'interno della s.u.l. esistente e con il vincolo di pertinenzialità obbligatorio e debitamente trascritto. 2. La dimensione minima e massima per gli alloggi pertinenziali di

		servizio appare invece congrua per le finalità a questo attribuite all'interno dell'attività produttiva prevalente. *Per quanto sopra si modificano sia l'Art. 134, lett. A che la Scheda di Indirizzo del TR03, inserendo una più specificae dettagliata disposizione per la previsione di alloggi di servizio indicandone vincoli, limitazioni e parametri edilizi.* *Quanto sopra sarà chiarito anche all'interno del Piano delle Funzioni – Settore 11.*
195 – Roberto Azzi	Osserva il Piano per la distribuzione carburanti chiedendo di poter realizzare un nuovo distributore, dotato di ulteriori servizi, lungo la Sarzanese-Valdera nel territorio rurale.	NON ACCOGLIBILE. Le norme già prevedono la possibilità di realizzare impianti per la distribuzione dei carburanti in zona agricola e lungo le fasce di rispetto stradale. La norma di dettaglio sugli impianti per la distribuzione carburanti specifica anche quali sono le strutture di servizio ammesse, escludendo le attività non compatibili con la strumentazione urbanistica.
196 - Giorgio Di Luzio quale vice-presidente Ass.ne Protemare	Osserva l'art.145-lettera F richiedendo alcune modifiche e precisazioni sulla previsione di allargamento del fosso Cervia; in particolare: - banchine sorrette da un sistema di palancole in c.a.; - aumento della superficie per la sede con locale, di almeno 50 mq., da ubicare nel previsto parcheggio pubblico in prossimità della rotatoria di Don S. Leone; - depositi interrati per raccolta acqua per gli erogatori dei servizi; - spazi per imbarcazioni in avaria di almeno 50 mq. in prossimità della sede; - opere di protezione canale dall'erosione marina.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Le richieste sono condivisibili in linea generale ma per alcuni aspetti, come la indicazione di utilizzare aree pubbliche per ritrovare le dotazioni e di prevedere opere di protezione del canale, queste sono da assoggettare a convenzioni con l'A.C. ed a pareri degli enti preposti. *Per quanto sopra si modifica ed integra l'Art. 145-lettera F inserendo le specifiche per una migliore realizzazione degli interventi previsti.*
197 – Gianni Bettelli per Tennis sport	Osserva il CP02b chiedendo che venga aumentato il numero degli alloggi da 5 previsti a 12, con previsioni di pezzature inferiori a 120 mq. Il soggetto attuatore si propone per realizzare parcheggi e sala pubblica per 50 mq.	NON ACCOGLIBILE. La previsione di un completamento a fini residenziali è attuata su un'area che il P.R.G. previgente destinava a "parco privato vincolato alla funzione soportiva" dove

		l'edificabilità era limitata ai servizi. Il R.U., andando a prendere alloggi dalla dotazione totale, ha previsto un intervento edilizio per 2 alloggi che, con la prescrizione di realizzare edifici di pregio con ampia superficie delle corti, non stravolga l'assetto consolidato e si armonizzi con le tipologie del quartiere San Luigi; non è stato inoltre inibito il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali dei fabbricati esistenti (ex servizi). Ciò discende dagli indirizzi del P.S. per il Sub-sistema Insediativo e l'U.T.O.E. della Città non modificabili in questa sede.
198 – Pellegrinetti per Di Buduo Francesco per Hotel Sabatino	Osserva l'area di sua competenza AA art.145 chiedendo che la perimetrazione del Ru comprenda anche la fascia limitrofa e un magazzino.	NON ACCOGLIBILE. L'area interessata dall'osservazione ricade sul tracciato della ex ferrovia Massa-Follonica che il P.S. approvato, individua l'area richiesta all'interno della "Invariante strutturale" (Tav. 32 e Art. 11 delle Norme). Come sopra detto la richiesta contrasta con il P.S. e la condizione di modificare l'Invariante individuata non è di competenza del R.U.
199 – Pellegrinetti Alfio per Gagliardi Lorenzo	In riferimento al fabbricato di proprietà posto in Loc. pratoranieri, Viale Italia n. 288, osserva che vi è una discrasia fra quanto riportato nella Tav. 2, che riporta l'immobile nel Tessuto Consolidato TC, e quanto invece alla Tav. 1 che non lo individua tra gli Isolati.	NON ACCOGLIBILE. Quanto rilevato è corretto ma non vi è discrasia poiché è da evidenziare che mentre la Tav. 2 è specificatamente riferita alla "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" la Tav. 1 è un "Inquadramento generale" di ciò che sarà poi dettagliato nelle altre tavole e nelle Norme.
200 - Pellegrinetti per Peggi Paolo	Osserva i fabbricati posti in Via Spiaggia di Levante al n. 18 che il RU inserisce in classe 4 ove sono ammesse terrazze a tasca su fronti tergali, chiedendo di specificare il caso considerato che tali fabbricati affacciano sia sulla pubblica via che sul fronte mare.	NON ACCOGLIBILE. La norma è generale e, come è prassi, si applica poi secondo l'ubicazione del fabbricato; nel caso che questo prospetti completamente su aree pubbliche, e non vi siano quindi parti tergali, la soluzione non può essere realizzata non rientrando nella fattispecie dell'Art. 121, comma 2 delle Norme del R.U.
201 - Pellegrinetti per Di	Chiede che il fabbricato di proprietà sia	NON ACCOGLIBILE..

Buduo Francesco	portato da classe 3 a classe 4	Non sono riportate comparazioni con altri edifici vicini che possano giustificare la modifica richiesta. La verifica sugli atti della Variante Senzuno ed un sopralluogo di verifica portano a confermare la classe 3 attribuita.
202 – Pellegrinetti Alfio per Gagliardi Francesca	In riferimento al fabbricato di proprietà posto in Loc. pratoranieri, Viale Italia n. 288, osserva che vi è una discrasia fra quanto riportato nella Tav. 2, che riporta l'immobile nel Tessuto Consolidato TC, e quanto invece alla Tav. 1 che non lo individua tra gli Isolati.	NON ACCOGLIBILE. Quanto rilevato è corretto ma non vi è discrasia poiché è da evidenziare che mentre la Tav. 2 è specificatamente riferita alla "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" la Tav. 1 è un "Inquadramento generale" di ciò che sarà poi dettagliato nelle altre tavole e nelle Norme.
203 - Bellucci, Biagini, Signori,Rulli per conto "M.C.F. di R. & C. s.a.s."	A) In relazione all'Area TR03b richiedono che: 1. la perimetrazione dell'Area di trasformazione sia ridotta alla fascia prossima all'edificato di Via dell'Edilizia lasciando invece la fascia prossima alla Gora con la destinazione ortiva; 2. siano previste, in coerenza con quanto indicato per il tessuto Artigianale e per i TR03c/d anche destinazioni commerciali e direzionali nonché almeno 500 mq. di s.u.l. per servizi sociali; 3. l'area posta a monte, a confine con la SP Vecchia Aurelia, venga destinata per attrezzature per lo svago ed il tempo libero. B) In relazione ai terreni ex Sottozona D1 (Foglio 22, p.lla 283) ed ex Sottozona E7 (p.lla 75) del PRG previgente richiedono la possibilita di prevedere una struttura polivalente di tipo sportivo.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. A.1. La perimetrazione dell'Area di trasformazione, seguendo A.2. La richiesta è condivisibile limitatamente alla nuova previsione di una destinazione per servizi sociali ma non direzionali e commerciali. A.3. L'area indicata è un Luogo a Statuto Speciale come previsto dal Piano Strutturale approvato e confermato dal R.U.; in quello sono ammessi gli interventi definiti dal P.S. (Art. 58, punto 1) che il R.U,. ha coerentemente riportato (Art. 55, punto 2.1). B. La richiesta appare condivisibile in quanto porta ad inserire una destinazione alternativa a quelle canoniche dell'area industriale. Si ritiene, come per altre simili situazioni di aree residuo della Sottozona D1 del previgente PRG, di limitare l'edificazione a quanto prevedeva quello strumento per una superficie di 320 mq. (p.lla 283 - Foglio 22) e definire i parametri in una Scheda di Indirizzo. *Per quanto sopra si modifica la Scheda del TR03b inserendo la destinazione per servizi sociali e si integra l'Allegato A con una nuova Scheda per il* ***CP15*** *destinato allo svago e tempo libero.*

204 - Bellucci, Biagini, Signori, Rulli	Osservano il RQ5 proponendo un piano complesso di intervento teso alla ricostituzione del livello strada con sotto un piano interrato di posti auto	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Si ritiene condivisibile la proposta di interventi intermedi, ma comunque congrui con le finalità della riqualificazione espresse dal RU, nell'ottica di permettere non soltanto l'intervento urbanistico teso alla completa demolizione e ricostruzione con nuove soluzioni archietettoniche. *Per quanto sopra si modifica la Scheda dell'Area RQ05 in Allegato A riportando le disposizioni per gli interventi intermedi.*
205 - Bellucci, Biagini, Signori, Rulli	In riferimento alla Area P.I.I. inserita nelle Colline di Pratoranieri e prevista dall'Art. 145-lettera L delle Norme richiedono di stralciarla e riportare l'area alla destinazione di area a prevalente e/o esclusiva funzione agricola.	NON ACCOGLIBILE. Fermo restando che nelle more della approvazione del P.I.I. le aree interessate mantengono la disciplina per il territorio agricolo di riferimento si evidenzia che il P.I.I. stesso è un obiettivo strategico del R.U. che si ritiene ancora percorribile per una riqualificazione d'insieme di quelle aree agricole oggi degradate per la presenza di manufatti ed usi incongrui .
206 - Bellucci, Biagini, Signori, Rulli	Rilevano errori nella Classificazione dei fabbricati del centro storico richiedendo una verifica della Tav. 5 del R.U. in funzione della Tav. 4 della Variante al centro urbano. Indicativamente rilevano alcune incongruenze.	ACCOGLIBILE. Sono state effettuate le verifiche sollecitate e la tav. 5 modificata di conseguenza. *Per quanto sopra la Tav. 5 viene corretta nelle indicazioni di classe degli edifici.*
207 - Bellucci, Biagini, Signori, Rulli	Richiedono che nella zona Industriale esistente, laddove vi siano dei lotti edificati per i quali non sia stato utilizzato l'indice del PRG previgente (S.c. = 40%) e che il R.U. ha individuato come TA – Tessuti produttivi senza possibilità edificatoria, venga ripristinata l'edificabilità nei termini del PRG previgente.	ACCOGLIBILE La richiesta è condivisibile in quanto la conferma della possibilità edificatoria dei terreni già compresi nello strumento urbanistico previgente ne permette il completamento nel rispetto del diritto che quello strumento aveva definito. *Per quanto sopra si integra l'Art. 134, lettera A introducendo un ulteriore alinea al punto 6 che specifichi la possibilità di completamento. .*
208 - Bellucci, Biagini, Signori,Rulli per conto di Cerri Nevio	Osserva il territorio rurale chiedendo che agli art. 155 e 156 sia disciplinata la possibilità di destinare le aree a spazi equestri solo per I.A.P.	NON ACCOGLIBILE. Le Norme del R.U. per la realizzazione di aree e spazi equestri sono riferite solo per

		quelle attività già esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale in quanto detto vincolo temporale era già inserito all'Art. 73, c. 5, delle Norme del P.S. medesimo.
209 – Mauro Carri per ANCE	Richiede di rivedere il sistema perequativo evidenziando le problematiche dell'attuale situazione economica e quindi le oggettive difficoltà ad attivare i comparti edificatori stante la quantità delle opere pubbliche poste a carico dei soggetti attuatori.	ACCOGLIBILE Conseguentemente a problematiche evidenziate anche con altre osservazioni le indicazioni normative riportate nelle schede di indirizzo in Allegato A vengono riconsiderate individuando una diversa possibilità di attuazione e di incidenza delle opere pubbliche a carico dei soggetti attuatori. *Per quanto sopra si modificano le scheda di indirizzo delle Aree TR nell'Allegato A stralciando alcune delle opere pubbliche alla voce "Opere e attrezzature di interesse pubblico" in modo da rendere attuabili i comparti edificatori.*
210 – Madeo Luigi quale Dirigente 4° Settore del Comune	Richiede di valutare e verificare alcune delle previsioni del R.U. in relazione: alle opere pubbliche in fase di programmazione da parte dell'Ente; alla necessità di un apposito regolamento comunale per gli interventi su fossi e corsi d'acqua esterni alle competenze dell'Autorità di Bonifica; alla previsione cartografica del parcheggio fronte piscina comunale in quanto esistente di fatto; alla alienazione di alcuni delle edifici ed aree scolastiche per far fronte alla realizzazione del campus scolastico (Parco Centrale) prevedendo possibilità di ampliamenti volumetrici per quelle aree ed edifici; alla previsione di un'opera pubblica per la regimazione delle acque meteoriche in località Salciaina.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. La proposta è condivisibile in quanto comporta un esatta quantificazione degli interventi (opere pubbliche) a carico dei privati. 2.4.5 Si ritiene che tali disposizioni regolamentari (Regolamento fossi e corsi d'acqua) e normative (piano alienazioni scuole) specifiche, seppur necessarie e auspicabili, non siano di interesse del R.U. così come l'intervento di regimazione in Salciaina che attiene alle opere pubbliche. 3. La individuazione del parcheggio fronte piscina, così come gli altri interni all'area denominata "Parco Centrale", sono normati e definiti dal relativo Piano particolareggiato e dalle opere pubbliche conseguenti; comunque fino a che le nuove disposizioni non sono effettive restano fermi gli usi in atto. Per quanto sopra si modificano ed integrano le disposizioni relative alle Aree TR/CP/RQ laddove siano state rilevate opere pubbliche realizzate o in fase di programmazione.

211 - Pellegrinetti Sandro	Richiede che per il fabbricato, posto in Via Bicocchi n. 71 ed individuato con la Classe 3 nella Tav. 5, sia prevista la Classe 4 per poter usufruire degli interventi ammessi per questa classe.	NON ACCOGLIBILE. A seguito di sopralluogo è stato accertato che la classificazione riportata nella Tav. 5 è congruente con fabbricati circostanti che presentano caratteristiche tipologiche similari e pertanto viene mantenuta la Classe 3.
212 - Gruppo PDL (Popolo delle Libertà)	Ritenendo la previsione dell'Area di Trasformazione TR08 – porto verde inadeguata alle necessitò richiede di optare per una vera e propria darsena.	NON ACCOGLIBILE. Con Deliberazione n. 28/2010 il Consiglio Comunale ha approvato un atto di indirizzo relativo alla nautica da diporto la cui finalità è quella "di verificare la possibilità di realizzare una o più strutture portuali sul litorale comunale dedicate alla nautica da diporto attraverso: a) l'approfondimento della fattibilità tecnica degli impianti ed il loro impatto sul tessuto economico della Città; b) valutando la fattibilità anche tenendo conto delle migliori tecnologie utili per garantire la tutela dell'ambiente e le caratteristiche morfologiche del Golfo." L'atto suddetto porta quindi a stralciare dal R.U. la previsione adottata del TR08 e a non prevedere altre strutture portuali fino all'espletamento delle previste verifiche.
213 – Bargellini Fausto quale l.r. "Valmarina s.a.s." e per "Soc. Costa del Mare**"**	In riferimento all'art.146, in relazione all'Ambito "Valmarina", richiede: 1. la creazione di un unico nuovo intervento che comprenda l'area per attrezzature e tempo libero (Aaa) con il villaggio turistico (Avt) convenzionato e in costruzione; 2. in subordine l'attribuzione di una volumetria per l'area Aaa, secondo lo schema che allegano, in modo che possa essere asservita all'utilizzo dell'adiacente Avt.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. La richiesta è ritenuta condivisibile in quanto porta ad integrare le funzione del Villaggio Turistico già convenzionato con le nuove dotazione dell'Area per attrezzature. 2. Fermo restando che la valutazione sulla proposta progettuale allegata non è pertinente al RU si ritiene che le dotazioni in quella riportate debbano essere ridotte per limitare l'impatto sul territorio e sul paesaggio agrario. *Per quanto sopra si integra l'Art. 145 in riferimento all'Ambito "Valmarina" inserendo prescrizioni e dotazioni massime.*
214 – Ballerini Alvaro e	Richiedono, per i terreni di proprietà inclusi	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Clara	nel TR03b e già in parte in zona D del PRG previgente, che: 1. siano stralciato dalla previsione del comparto TR03b permettendo l'attuazione con intervento diretto; 2a. sia ammessa una superficie coperta pari al 40% dell'intera superficie di proprietà comprensiva della fascia di rispetto ferroviario ed una altezza di 9 ml.; 2b. sia ammessa in subordine una superficie coperta pari al 40% dell'intera superficie di proprietà esclusa la fascia di rispetto ferroviario ed una altezza di 9 ml.; 2c. sia ammessa in subordine una superficie coperta pari al 40% della superficie di proprietà residua della zona D del PRG previgente ed una altezza di 9 ml.; 3. siano previste anche destinazioni commerciali, direzionali ed un alloggio da 120 mq. di s.u.l. per la guardiania; 4. preveda l'intervento diretto; In subordine richiedono che: 5. la dotazione di s.u.l. venga aumentata nella percentuale prevista per il TR03a; 6. parte della s.u.l. possa avere destinazioni commerciale e direzionale; 7. il previsto "verde privato ad uso pubblico" lungo il corso della Gora delle Ferriere sia destinato ad Orti Privati.	1. A seguito di una approfondita verifica degli strumenti vigenti e relativi piani attuativi si è rilevata la presenza di una superficie coperta residua di circa 260 mq., del PRG previgente, nei terreni interessati e pertanto si accoglie il loro stralcio dall'Area TR03b individuandoli come Area **CP14**. 2a/b/c.5. In considerazione di quanto sopra si accoglie la richiesta riportata al punto "c che conferma la dotazione dello strumento previgente dando la possibilità di attuarla secondo gli indirizzi della scheda relativa. 3.6. In conformità a quanto previsto dall'Art. 134 delle Norme del R.U. per gli Isolati Produttivi, di cui detta area è completamento, sono ammesse anche destinazioni commerciali, direzionali, pubblici esercizi, ecc. ma non la residenza neppure in forma di guardiania che si ritiene di inserire con prescrizioni e limitazioni generali valide per l'intero ambito industriale/artigianale . 4. Dalla considerazione che trattasi di un unico lotto residuale si accoglie la possibilità di intervento diretto secondo le disposizioni della relativa scheda di indirizzo. *Per quanto sopra i terreni suddetti sono stralciati dal TR03b ed inseriti come Area **CP14** con relativa scheda in Allegato A.* 7. la richiesta non è condivisibile in quanto la previsione del verde privato risponde all'obiettivo della riqualificazione ambientale dell'area che non può essere mantenuta nello stato attuale di degrado dovuto alla presenza di orti.
215 – Paletti Giancarlo	Osserva in particolare l'Art. 133 riferito agli Isolati Preordinati, e in generale quanto agli articoli da 116 a 129, richiedendo che venga chiarita l'applicabilità dell'aumento volumetrico una tantum in assenza di demolizione e ricostruzione.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Considerato che, nella stesura delle Norme, non vi è stato nessun riferimento esplicito a vincolare gli ampliamenti volumetrici ad interventi di demolizione e ricostruzione, si ritiene che quanto riportato all'Art. 133 ed agli articoli dal 122 al 126 debba essere corretto con una

		formulazione non equivocabile. *Per quanto sopra si corregge sia l'Art. 133, che gli Articoli da 122 a 126, chiarendo meglio la dizione relativa all'incremento volumetrico in assenza di demolizione.*
216 - Gruppo PDL (Popolo delle libertà)	Osservano il territorio rurale chiedendo che la norma consenta di realizzare per ogni singolo appezzamento un manufatto in legno di 15 mq.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Le Norme del P.S. approvato già individuano quali sono le aree da dedicare agli orti e di conseguenza il R.U. non potrà prevedere una diversa previsione all'interno del territorio comunale. Al fine del mantenimento dell'integrità fisica e paesaggistica del territorio rurale, si ritiene non condivisibile consentire la realizzazione di un annesso di 15 mq. per ogni singolo appezzamento di proprietà. Valutate comunque: - le esigenze di notevole impiego da parte dei fruitori delle aree agricole a fini amatoriali ed il loro uso consolidato e non trascurabile; - il bisogno di regolamentare la presenza di strutture funzionali al ricovero delle attrezzature garantendo allo stesso tempo il minore impatto possibile con la finalità di non incidere negativamente sul paesaggio agrario consolidato. Considerato che le Norme adottate consentono solo la costruzione dell'annesso agricolo a fronte di un appezzamento che rispetti i minimi fondiari, si ritiene necessario integrarle con uno specifico riferimento normativo alle aree degradate individuate nella Tav. 6 dove ammettere la realizzazione di annessi di 80 mc. per superfici minime di 1 Ha. anche in forma consortile e fino a 100 mc. per superfici superiori dettagliandone le limitazioni e prescrizioni . *Per quanto sopra:* *- si integra l'Art.171 delle Norme adottate inserendo un articolato specifico riferito alla realizzazione di annessi agricoli nelle aree degradate*

		di cui alla Tav. 6. *- si modifica la Tav. 6 per meglio evidenziare le Aree Degradate.*
217 – Quiriconi Rossano per consorzio Valle Onesta	Osservano il territorio rurale chiedendo per l'area in esame: 1. la possibilità di interventi con cambio d'uso e fino alla ristrutturazione urbanistica; 2. realizzazione di struttura turistico ricettiva CAV,	NON ACCOGLIBILE. 1. Gli indirizzi espressi dal P.S. approvato (Art. 73 delle Norme) sono finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente, per salvaguardare il paesaggio agrario, che correttamente il R.U. individua limitati alla Ristrutturazione edilizia non permettendo quella urbanistica. Il mutamento della destinazione d'uso è invece ammessa con esclusione di quella turistico-ricettiva per le limitazioni di cui al punto 2 successivo. 1. Gli interventi richiesti di nuove volumetrie a destinazioni turistico-ricettive (C.A.V.) contrastano con gli obiettivi per il territorio rurale riportati all'Art. 71 del P.S. approvato e con le finalità di salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario riportate all'Art. 149, delle Norme del R.U. adottato che prevedono comunque il recupero dell'esistente. Inoltre si evidenzia anche il contrasto con l'Art. 17, delle Norme del R.U adottato, dove la dotazione dei posti letto per ogni Sub-sistema, da realizzar con il recupero come sopra detto, è assegnata a seguito di bando pubblico. Una generale e non dettagliata possibilità edificatoria a fini turistici nel territorio agrario porterebbe a stravolgerne le caratteristiche ambientali e paesaggistiche.
218 – Cadoni Anna Maria	Osserva gli articoli 131 e 136, rispettivamente riferiti agli Isolati ed ai Tessuti Consolidati di completamento, chiedendo che venga chiarita l'applicabilità dell'aumento volumetrico una tantum in assenza di demolizione e ricostruzione	ACCOGLIBILE. Considerato che, nella stesura delle Norme, non vi è stato nessun riferimento esplicito a vincolare gli ampliamenti volumetrici ad interventi di demolizione e ricostruzione, si ritiene che quanto riportato agli Articoli 131 e 136 debbano essere corretti con una formulazione non equivocabile. *Per quanto sopra si correggono gli*

		Articoli 131 e 136, chiarendo meglio la dizione relativa all'incremento volumetrico in assenza di demolizione.
219 – Hass Ilona e Claudia Franceschi l.r della "Hawaii beach s.a.s."	Osservano, come le precedenti osservazioni 165 e 167, l'art. 115-settore 12, con particolare riferimento all'area AAS, richiedendo di: 1. riportare l'esatta indicazione della denominazione del'AAs che non è attualmente "Noleggio Hawaii" ma "Hawaii Beach"; 2. chiarire se l'applicazione del limite del 40% dei punti ombra sia al netto delle strutture oppure al lordo come sembra riportare l'art. 102, punto g, capo 4; 3. riquantificazione dell'area in concessione in quanto nella stesso sono presenti dune naturali e pini; 4. prevedere la libera zonizzazione per la posa degli ombrelloni e delle altre attrezzature sulla spiaggia; 5. non prevedere l'obbligo di realizzare servizi igienici ad uso della spiaggia libera.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1.2.4. Le richieste sono condivisibili ed oltre a riportare l'esatta denominazione rendono univoca la formulazione delle norme (Art. 102 e Art. 115) e portano a migliorare, da parte del gestore, l'organizzazione del servizio turistico; 3. La situazione della presenza di dune ed alberature è comune anche ad altre situazioni così come quella di altri vincoli naturali; la norma di definizione non può quindi che essere generica seppur nell'ottica, comunque raggiunta, di permettere interventi di qualità sull'arenile. 5. Confermando la necessità di migliorare in generale il servizio turistico l'obiettivo è stato di incrementare le dotazioni di questa AAS (chiosco bar e stralcio delle limitazioni come suddetto) ed al contempo dare un servizio anche per la spiaggia libera. Pertanto non risponde agli obiettivi generali lo stralcio della previsione suddetta. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 115-settore 12 riportando una formulazione univoca e stralciando la necessità di localizzare l'area per gli ombrelloni.*
220 – Ottavio Verdi per Cooperativa Mare si	Osservano l'art. 145 chiedendo in sintesi: 1. ampliamento una tantum di 500 mc. per servizi (reception e aree coperte eèper intrattenimento); 2. possibilità di realizzare un albergo minimo 4 stelle con massimo 30 posti letto, attraverso il recupero del p.e.e. e ampliamento fino al 10%.	NON ACCOGLIBILE. 1. La richiesta non è pertinente in quanto è nel rispetto della L.R.T. n. 42/00 e del relativo Regolamento che possono essere raggiunti gli obiettivi di maggiori dotazioni comuni poichè per i vilaggi turistici non è previsto indice volumetrico ma solo dotazioni minime; 2. La previsione di strutture alberghiere è una finalità espressa per l'U.T.O.E di Pratoranieri dal P.S. approvato (Art. 64 delle Norme), per ridurre il carico urbanistico del 75%,

		ma attuabile sulla totalità delle volumetrie esistenti.
221 – Agrò Salvatore	Osserva la norma degli arenili e con riferimento alla sua proprietà chiede di ripristinare, in luogo della previsione di L.U. (spiaggia libero uso) del R.U., la destinazione A.C. come prevista dal precedente P.R.G. individuando due distinti sottocomparti che diano la possibilità alle proprietà di una attuazione indipendente. Ciò anche per non creare disparità di trattamento tra le proprietà confinanti rilevando che nella porzione sud viene già svolta l'attività di A.C.	NON ACCOGLIBILE. La presenza accertata della duna superstite e la finalità esplicita del P.S. di tutela e salvaguardia non consente di ripristinare, per l'area di proprietà dell'interessato, la previsione di A.C. del P.R.G. previgente. La non attuazione della previsione per la totalità dell'area AC indicata dal P.R.G. previgente, la richiesta di utilizzazione comunque separata e la conferma dell'area ASA come suddetto, esclude la possibilità di ampliare la zona AC sul demanio marittimo. In relazione all'evidenziata disparità di trattamento tra le due proprietà confinanti è da rilevare che l'attività nella porzione sud era già presente antecedentemente alla variante per la costa del 1997 e che, invece, nessuna autorizzazione similare è mai stata rilasciata per l'utilizzo della porzione nord di proprietà dell'interessato.
222- Vera Giardini, Umberto Lorenzi Dini Massimo	Osservano il CP10b chiedendo che venga impedita la vocazione edificatoria dell'area, che il P.R.G. previgente indicava come "parco pubblico", ovvero in via subordinata ridurne la potenzialità edificatoria.	NON ACCOGLIBILE. La previsione di un completamento a fini residenziali è attuata su un'area che il P.R.G. previgente destinava a "parco pubblico" dove l'edificabilità era inibita. Il R.U., andando a prendere alloggi dalla dotazione totale, ha previsto un intervento edilizio per 6 alloggi che, con la prescrizione di realizzare edifici di pregio con ampia superficie delle corti, non stravolga l'assetto consolidato e si armonizzi con le tipologie del quartiere Campi Alti; proprio a questo fine viene prescritto il mantenimento di un "parco" non èpiù pubblico ma "privato vincolato all'uso pubblico". Ciò discende dagli indirizzi del P.S. per il Sub-sistema Insediativo e l'U.T.O.E. della Città non modificabili in questa sede.
223 – Paolo Riccieri e	Osservano il CP10b chiedendo che venga	NON ACCOGLIBILE.

Adriana Cini	impedita la vocazione edificatoria dell'area, che il P.R.G. previgente indicava come "parco pubblico", ovvero in via subordinata ridurne la potenzialità edificatoria.	La previsione di un completamento a fini residenziali è attuata su un'area che il P.R.G. previgente destinava a "parco pubblico" dove l'edificabilità era inibita. Il R.U., andando a prendere alloggi dalla dotazione totale, ha previsto un intervento edilizio per 6 alloggi che, con la prescrizione di realizzare edifici di pregio con ampia superficie delle corti, non stravolga l'assetto consolidato e si armonizzi con le tipologie del quartiere Campi Alti; proprio a questo fine viene prescritto il mantenimento di un "parco" non èpiù pubblico ma "privato vincolato all'uso pubblico". Ciò discende dagli indirizzi del P.S. per il Sub-sistema Insediativo e l'U.T.O.E. della Città non modificabili in questa sede.
224 – Bonti Pierluigi	Osserva le norme sul territorio rurale chiedendo di essere autorizzato all'installazione di pannelli fotovoltaici nel territorio rurale	NON ACCOGLIBILE.. Quanto all'osservazione non è pertinente poiché gli interventi richiesti non sono valutabili dal R.U. ma solo attraverso i P.A.P.M.A.A., previsti dalla L.R.T. di riferimento sull'agricoltura, e le disposizioni legislative e normative in materia di energia.
225 – Galliani Aimone Erto	Osserva le norme sul territorio rurale chiedendo, con riferimento ad una sua pratica (1987/501) che venga data la possibilità di modificare la destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione.	NON ACCOGLIBILE .La richiesta contrasta con quanto all'Art. 73, comma 6, delle Norme del Piano Strutturale approvato dove è specificatamente vietata "la realizzazione di nuove residenze anche attraverso il riuso, con cambio della destinazione d'uso, del patrimonio edilizio esistente". Gli indirizzi suddetti non possono essere modificati dal R.U. che è strumento attuativo del P.S.
226 – Righetti Laura	Osserva le norme del patrimonio edilizio esistente con riferimento all'art131 e 136 chiedendo con riferimento al suo caso specifico che venga ripristina la possibilità di completamento con indice residuo di zona B2.	NON ACCOGLIBILE. La saturazione volumetrica di lotti edificati a seguito dell'applicazione degli Indici Fondiari (I.f.) della zonizzazione del P.R.G. previgente non è da accogliere in quanto quello strumento permetteva un edificabilità massima realizzabile nella validità dello stesso (1991-

		2009). Il R.U., nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente indicate dal P.S. per l'U.T.O.E. della Città (Art. 65 delle Norme) individua correttamente il fabbricato interessato nei Tessuti Consolidati e ne disciplina gli interventi agli art.136
227 – Gabellieri Claudio + 13 proprietari	Richiedono che per l'Area RQ9 (area ex pomodorificio) siano previste disposizioni a modifica che permettano di : 1. elaborare un progetto unitario per l'intera area; 2. suddividere l'area in due sub-comparti, in modo da dividere l'area dell'ex pomodorificio dalle aree esterne non edificate, e indicare per ognuna i parametri relativi; 3. realizzare quanto riportato nella scheda allegata che dimensiona l'intervento.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. In linea generale la richiesta appare condivisibile in quanto porta a dividere gli interventi ed il diverso peso che le aree hanno nello stato attuale meglio bilanciando la possibilità di intervento per tutti i privati interessati; il mantenimento comunque di una progettazione generale unitaria è cautelativa del rispetto dell'inserimento corretto nel contesto urbano esistente e di previsione. I parametri edificatori vengono comunque valutati, verificati e definiti sulla base degli obiettivi generali fissati, sia in relazione alla riconversione di volumetrie artigianali esistenti, con le riduzioni previste a seconda delle destinazioni successive, che alla previsione di nuove residenze secondo le dotazioni già indicate per comparti limitrofi (TR04). *Per quanto sopra si integra e modifica la Scheda di indirizzo in Allegato A relativa alla RQ09 riportando disposizioni specifiche generali e di dettaglio per i due sub.comparti.*
228 – Lorenzo Riparbelli	Osserva il p.d.r. Val del'Aia chiedendo: 1. possibilità di prevedere aumento del 20% della volumetria oggetto di recupero; 2. possibilità di realizzare spazi interrati, non computabili nelle volumetrie, per locali tecnici e spogliatoti; 3. possibilità di deroghe per "giardini di inverno" quali spazi comuni legati alla realizzazione di un centro benessere.	NON ACCOGLIBILE. 1. Gli indirizzi espressi dal P.S. approvato (Art. 73 delle Norme) sono finalizzati, per salvaguardare il paesaggio agrario, al solo recupero del patrimonio edilizio esistente con possibilità di cambio di destinazione a fini turistico-ricettivi. Correttamente il R.U. rispetta l'obiettivo del P.S. e non può modificarlo in quanto strumento

		attuativo. Le deroghe per interventi di miglioramento della efficienza energetica sono già in atto. 2. La possibilità di realizzare locali tecnici interrati è già previsto dall'Art. 70, c. 1.2 del P.S. approvato e non inibito dal R.U.; gli spogliatoi e di magazzini interrati, in quanto accessori e non volumi tecnici, ma accessori, saranno ammessi se previsti dalle norme del R.E.C. e comunque non esclusi da convenzioni in essere (P.d.R.); 3. Per queste tipologie di intervento, da considerarsi come volumetrie e non come "serre solari" finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica, vale quanto al precedente punto 1.
229 – Pacobelli Alberto e Funghi Assuntina	Richiedono, alla luce di quanto individuato sia per l'Area TR02 che per l'Area RQ08, siano introdotti indirizzi che prevedano: 1. la ridefinizione del comparto prevedendo che le aree a monte dell'Aurelia indicate come RQ08 possano essere inserite nel TR02; 2. in alternativa la riduzione del comparto TR02 limitandolo ai soli frontisti posti a mo0nte della S.P. Aurelia; 3. realizzazione per stralci funzionali; 4. riduzione degli oneri perequativi;	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE 1.2.3. Facendo seguito ad altre osservazioni relative allo stralcio dell'Area RQ08 ed alle disposizioni vincolanti del P.S. per l'ampliamento della originaria area edificabile del Diaccio, si procederà a stralciare l'area RQ08 senza però includere dette aree nell'Area TR02. 4. Come generalmente effettuato anche per altri TR si procederà alla riduzione degli oneri perequativi allorché siano evidentemente troppo gravosi per l'attuazione da parte del privato. *Per quanto sopra si modifica la Tav. 2 e la Scheda in Allegato A stralciando la previsione dell'Area RQ08 ed inserendovi la destinazione di AA_Aree ad uso agricolo di rispetto degli insediamenti*
230 – Pacobelli Alberto e Funghi Assuntina	Richiedono che per l'Area TR02 siano introdotti indirizzi che prevedano: 1. la riduzione del comparto o sub-comparti in caso di inerzia di alcuni proprietari; 2. la cessione del diritto edificatorio da parte di chi non realizza; 3. la ridefinizione del comparto prevedendo che le aree a monte dell'Aurelia indicate come RQ08	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE 1.La definizione delle Aree TR è generalmente dimensionata per attuare interventi che rivestono comunque un interesse pubblico; che rispondono ad una pluralità di bisogni collettivi e per ridistribuire la ricaduta economica su tutti i soggetti interessati. L'inerzia del

	possano essere inserite nel TR02; 4. riduzione degli oneri perequativi; 5. tempi di esecuzioni delle opere coincidenti con la convenzione; 6. mantenimento uso ortivo per le parti del territorio non direttamente interessate dall'intervento edilizio 7. assegnazione della volumetria a servizi ai proprietari richiedenti anche attraverso una graduatoria comunale.	privato può essere superata applicando le disposizioni di legge per attuare l'intervento. 2. La cessione del diritto edificatorio ha carattere privatistico e non deve incidere sulla pianificazione. 3. Facendo seguito ad altre osservazioni relative allo stralcio dell'Area RQ08 ed alle disposizioni vincolanti del P.S. per l'ampliamento della originaria area edificabile del Diaccio, si procederà a stralciare l'area RQ08 senza però includere dette aree nell'Area TR02. 4. Come generalmente effettuato anche per altri TR si procederà alla riduzione degli oneri perequativi allorché siano evidentemente troppo gravosi per l'attuazione da parte del privato. 5. La tempistica relativa alla esecuzione degli interventi sarà oggettio di specifica convenzione che non può essere definita nel dettaglio dal R.U. 6. Il mantenimento dell'uso ortivo non è coerente con le previsioni del P.S. che permettono dotazioni maggiori per l'UTOE dei Servizi solo per la eliminazione del degrado dovuto alla presenza di aree ortive. 7. Dovrà essere il Piano attuativo a prevedere la dotazione a servizi . *Per quanto sopra si modifica la Tav. 2 e la Scheda in Allegato A stralciando la previsione dell'Area RQ08 ed inserendovi la destinazione di AA_Aree ad uso agricolo di rispetto degli insediamenti*
231 – Andrea Carmignani	Osserva l'Art. 106-Settore 3 richiedendo che per il proprio fabbricato, posto nell'Area ASA, sia possibile: 1. effettuare interventi di ristrutturazione anche non finalizzati al cambio d'uso; 2. modificare l'attuale destinazione a servizio e ristoro; 3. mantenimento delle pertinenza esterne.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. La richiesta è condivisibile in quanto l'intervento di manutenzione permette, a prescindere dalla destinazione attuale, una riqualificazione dell'immobile e quindi un migliore inserimento nell'ambiente di pregio in cui si trova. 2. Le destinazioni indicate sono ancora ritenute corrette in quanto

		possono migliorare il servizio al turista; resta comunque fatta salva la destinazione attuale. 3. La disponibilità delle pertinenze esterne non di proprietà, ferma restando la previsione dell'Area ASA che è ritenuta corretta, discende da concessioni demaniali che non attengono al R.U. *Per quanto sopra si integra l'Art. 106-Settopre 3 in relazione all'Area ASA.*
232 – Popolo delle Libertà (pdl)	Chiedono la cancellazione delle norme sulla perequazione.	NON ACCOGLIBILE. La perequazione non è una facoltà ma un obbligo che deriva dall'art. 60 della LRT 1/05.
233 – Gruppo Consiliare del Popolo delle Libertà	Richiede che le Aree Industriali/Artigianali individuate a valle della ferrovia, TR03c e TR03d, siano completate con i terreni ortivi residui posti ad est fino alla Gora delle Ferriere.	ACCOGLIBILE Conseguentemente a problematiche evidenziate anche con altre osservazioni viene individuata una diversa possibilità di attuazione che comprenda tutti i terreni, posti fra la Gora delle Ferriere e la sede ferroviaria, che il P.S. individua nell'U.T.O.E. Industriale e Artigianale compresi nell'U.T.O.E. nel rispetto delle dotazioni per questa previste. *Per quanto sopra nella relativa scheda di indirizzo in Allegato A i sub-comparti TR03c e TR03d vengono diversamente perimetrati, escludendo la porzione che viene inserita nel nuovo TR03e, e per ognuno sono riportate le indicazioni normative dettagliate*.
234 – Scola M. quale pres. Sez. Intercomunale Grosseto di Italia Nostra	A seguito di ampie valutazioni e considerazioni relative alla previsione dell'Area di Trasformazione TR08 – porto verde richiedono: - lo stralcio integrale delle previsioni del R.U. relative all'intervento di cui alla Scheda TR08; - in ogni caso lo stralcio delle volumetrie previste; - lo stralcio delle Norme che prevedono la riapertura parziale del canale fosso Cervia.	NON ACCOGLIBILE. Con Deliberazione n. 28/2010 il Consiglio Comunale ha approvato un atto di indirizzo relativo alla nautica da diporto la cui finalità è quella "di verificare la possibilità di realizzare una o più strutture portuali sul litorale comunale dedicate alla nautica da diporto attraverso: a) l'approfondimento della fattibilità tecnica degli impianti ed il loro impatto sul tessuto economico della Città; b) valutando la fattibilità

		anche tenendo conto delle migliori tecnologie utili per garantire la tutela dell'ambiente e le caratteristiche morfologiche del Golfo." L'atto suddetto porta quindi a stralciare dal R.U. la previsione adottata del TR08 e a non prevedere altre strutture portuali fino all'espletamento delle previste verifiche.
235 – Studio Arches per conto di Forestieri L.N., Calamai A, Il pelagone s.r.l., Il veliero S.c.a.r.l. e La madonnina s.r.l.	Ossevano quanto riportatao all'Art. 46 delle Norme del R.U. relativo ai sistemi di protezione della facia costiera richiedendo che: - vi sia un impegno congiunto (Sindaco, Giunta e Regione) affinché sia data continuità al progetto delle barriere soffolte fino al limite nord del Comune; - in alternativa permettere la realizzazione di protezioni permanenti all'arenile con "gabbionature".	NON ACCOLGIBILE. 1. Quanto alla richiesta di impegno congiunto con Enti terzi si fa presente che lo stesso non è competenza del R.U. 2. La proposta alternativa con la previsione di una unica soluzione tipologica di protezione non appare condivisibile. Si ritiene che gli interventi alternativi debbano comprendere tutte quelle tecniche di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale e che permettano comunque la lettura del paesaggio costiero.
236 – Ernesto Benini Galeffi quale l.r. "Prebeton Calcestruzzi s.r.l."	Osserva il RQ07 lungo il fiume pecora chiedendo: 1. che in assenza del piano attuativo siano consentiti interventi dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione 2. modifiche al dimensionamento consentendo la realizzazione di volumi tecnici	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. La richiesta è condivisibile in quanto porta a non ingessare la situazione attuale in assenza del piano attuativo previsto dalla norma adottata e a migliorare la qualità del lavoro inserendo le dotazioni minime necessarie per lo svolgimento delle attività e per la sicurezza del personale. Le disposizioni suddette dovranno comunque tener presente l'impossibilità di riusare il p.e.e. ed il rispetto delle prescrizioni relative al P.A.I. ricadendo il terreno l'area PIME. *Per quanto sopra si modifica la Scheda RQ07 in Allegato A inserendo le possibilità di intervento in assenza del piano attuativo e le prescrizioni relative.*
237 – Manuela Lomi e Vera Giardini	Richiedono la modifica delle disposizioni sia del R.U. che del Piano delle Funzioni al fine di permettere la realizzazione di alloggi residenziali necessari e funzionali	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1.2. Da una valutazione complessiva delle osservazioni si rileva che la necessità di un alloggio per la

	per lo svolgimento dell'attività produttiva anche attraverso il cambio di destinazione di locali destinati ad uffici, magazzini, depositi e simili.	guardiania è comune a molti operatori e, in linea generale, appare condivisibile. La successiva verifica delle attività, che evidenzia la presenza di più operatori su uno stesso lotto o fabbricato, porta a delle necessarie limitazioni che rispondano però alla necessità rilevata. Pertanto è ritenuto congruo che la realizzazione di un alloggio di servizio possa essere permessa per ogni lotto urbanistico edificato, rilevabile dai piani attuativi o dalle pratiche edilizie originari, all'interno della s.u.l. esistente e con il vincolo di pertinenzialità obbligatorio e debitamente trascritto. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 134, lett. A, inserendo una specifica disposizione per la previsione di alloggi di servizio indicandone vincoli, limitazioni e parametri edilizi.* *Quanto sopra sarà chiarito anche all'interno del Piano delle Funzioni – Settore 11.*
238 – Di Luzio G. per Ass.ne Dipartisti Follonichesi	A seguito di ampie valutazioni e considerazioni relative alla previsione dell'Area di Trasformazione TR08 – porto verde richiedono: - lo stralcio integrale delle previsioni del R.U. relative all'intervento di cui alla Scheda TR08; - la traslazione del comparto TR08 con dotazioni ridotte per 350/400 posti barca nell'UTOE della Città all'interno del parco del Petraia; - lo stralcio delle Norme che prevedono la riapertura parziale del canale fosso Cervia.	NON ACCOGLIBILE. Con Deliberazione n. 28/2010 il Consiglio Comunale ha approvato un atto di indirizzo relativo alla nautica da diporto la cui finalità è quella "di verificare la possibilità di realizzare una o più strutture portuali sul litorale comunale dedicate alla nautica da diporto attraverso: a) l'approfondimento della fattibilità tecnica degli impianti ed il loro impatto sul tessuto economico della Città; b)valutando la fattibilità anche tenendo conto delle migliori tecnologie utili per garantire la tutela dell'ambiente e le caratteristiche morfologiche del Golfo." L'atto suddetto porta quindi a stralciare dal R.U. la previsione adottata del TR08 e a non prevedere altre strutture portuali fino all'espletamento delle previste

		verifiche.
239 – CNA - Associazione Artigiani Piccole e Medie Imprese	Richiede che vengano verificati i costi delle opere pubbliche previste nelle schede di indirizzo, attualizzandone il valore, in modo da poterne valutare la congruità e la compatibilità per attivare i comparti edificatori ed essere competitivi con il mercato degli alloggi.	ACCOGLIBILE Conseguentemente a problematiche evidenziate anche con altre osservazioni le indicazioni normative riportate nelle schede di indirizzo in Allegato A vengono riconsiderate individuando una diversa possibilità di attuazione e di incidenza delle opere pubbliche a carico dei soggetti attuatori. *Per quanto sopra si modificano le scheda di indirizzo delle Aree TR nell'Allegato A stralciando alcune delle opere pubbliche alla voce "Opere e attrezzature di interesse pubblico" in modo da rendere attuabili i comparti edificatori.*
240 – Iannitelli M. e Vatiero M.	Con l'osservazione viene richiesto di: 1. integrare l'art.18 dettagliando meglio gli interventi (requisiti minimi al DLGS 311/07, parcheggi a led solari;, ecc.) e rimodulando le riduzioni degli oneri e la ripartizione degli incentivi; 2. mantenere a carico del TR03, anche in caso di riduzione degli oneri perequativi, la realizzazione della strada di collegamento Cassarello–Capannino; 3. prevedere un campetto polifunzionale nel CP2b quale opera perequativa; 4. prevedere una casa dell'acqua nel CP10b quale opera perequativa; 5. prevedere un Parco museale nel RQ2b 6. prevedere l'obbligo di impianti solari nel RQ2c; 7. subordinare gli interventi nel RQ4a alla realizzazione in perequazione di opere di arredo urbano (piazzetta tre palme e area pedonale Via Fratti); 8. prevedere ulteriori 6 alloggi a fini sociali nel RQ9a; 9. annullare la destinazione del RQ11a prevedendo una struttura ricreativa per attività giovanile ed un incubatore per le professioni	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1.2. Le richieste sono condivisibili al fine di migliorare la definizione degli interventi relativi alla edilizia sostenibile ed il necessario collegamento Cassarello-Capannino. 3.4.5.6.10.11.13. Le proposte non appaiono condivisibili in quanto le dette opere possono trovare attuazione all'interno della progettazione definitiva ma non essere vincolanti a priori in quanto limitative di una progettazione di opera pubblica. 7. Le opre indicate sono già previste nella scheda del RQ04 e sarà poi la convenzione che stabilirà le opere perequative definitive. 8. Non è ritenuto condivisibile andare ad incrementare il numero di alloggi a fini sociali in quanto, in aree particolari come quella indicata, portano ad aumentare il carico perequativo definito. 9.14. Le destinazioni individuate nelle Aree indicate sono state valutate per dare una risposta diversificata ai bisogni dei cittadini e dei turisti e si ritiene che debbano essere confermate. Per il TR09 si provvederà ad una più corretta delimitazione. 15. Nella considerazione che già una

	giovanili; 10. prescrivere per il TR03 l'installazione di pannelli fotovoltaici; 11. prevedere nel TR04 una casa dell'acqua quale opera perequativa; 12. prevedere nel TR05 una casa dell'acqua quale opera perequativa e n. 8 alloggi a fini sociali; 13. prevedere nel TR07 percorsi vita quale opera perequativa; 14. stralciare il TR09; 15. prevedere un ostello della gioventù nell'area dell'ex chiesa di San Paolo della Croce.	struttura per ostello è prevista nel RQ03 si ritiene che la proposta sia condivisibile solo se riferità comunque ad una struttura di uso sociale. *Per quanto sopra si integra l'Art. 18 delle Norme e si modifica la Tav. 2 .*
241 – Benincasa Rosa	Osserva il CP06, chiedendo di poter realizzare tre alloggi invece che uno solo	NON ACCOGLIBILE. La individuazione dell'area di completamento CP06 è stata individuata unendo al lotto edificato altre proprietà che il P.R.G. includeva nel perimetro del P.E.E.P. e dove era presente un volume, legittimato con condono edilizio, già a destinazione residenziale. Il R.U., dalla dotazione totale, ha previsto un intervento, palesato dagli interessati già in sede di formazione dello strumento urbanistico, per realizzare un nuovo alloggio completamente agibile ai sensi della L. 13/89. L'attuale richiesta contrasta con le finalità del P.S. e non è supportata da motivazioni di valore.
242 – Bianconcini Andrea	Richiede che il fabbricato di proprietà, posto in Via Battisti n. 23 ed individuato nella Tav. 5 con Classe 4, venga inserito in quelli della classe senza pregio architettonico dando la possibilità di ampliamento.	ACCOGLIBILE A seguito di verifiche di approfondimento e ritenendo condivisibile, in linea generale, quanto all'osservazione si ritiene che l'edificio debba essere inserito nella Classe 5. *Per quanto sopra si modifica la Tav. 5 riportando l'edificio in classe 5 dalla classe 4 .*
243 – Davitti Roberto e Danilo	Osservano l'art.131 delle norme e nel caso specifico del loro lotto chiedono che sia data la possibilità di nuova edificazione.	NON ACCOGLIBILE. La saturazione volumetrica di lotti edificati a seguito dell'applicazione degli Indici Fondiari (I.f.) della zonizzazione del P.R.G. previgente non è da accogliere in quanto quello strumento permetteva un

		edificabilità massima realizzabile nella validità dello stesso (1991-2009). Il R.U., nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente indicate dal P.S. per l'U.T.O.E. della Città (Art. 65 delle Norme) individua correttamente il terreno interessato ed il fabbricato confinante nei Tessuti Consolidati e ne disciplina gli interventi agli art.136
244 – Chiarolonza Filomena	Chiede che per il terreno e il fabbricato di comproprietà ubicato in Via Aurelia 7, venga data la possibilità di frazionamento	NON ACCOGLIBILE. La richiesta non è pertinente in quanto il frazionamento di fabbricati residenziali esistenti, attraverso la ristrutturazione edilizia e nel rispetto delle norme dettate dal R.E.C. vigente, è sempre ammissibile e non incide sulle dotazioni di alloggi assegnate al R.U. dal P.S.
245 – Bertini Roberto Lolini Marusca	Evidenziano che i fabbricati di loro proprietà, posti in Via Mazzini n. 21, sono stati individuati nella Tav. 5 con classificazioni diverse pur essendo uniti. L'edificio principale è in Classe 6 e quello accessorio è un VS – volume secondario. Richiedono che per quest'ultimo sia riportata la Classe 8 ovvero, in subordine, la medesima Classe 6 dell'edificio principale	ACCOGLIBILE A seguito di verifiche di approfondimento e ritenendo condivisibile, in linea generale, quanto all'osservazione si ritiene che l'accessorio individuato come VS debba essere inserito nella Classe 6 dell'edifico principale.. *Per quanto sopra si modifica la Tav. 5 riportando l'edificio in classe 6 dalla classe VS* .
246 – Confesercenti Grosseto	Viene in particolare osservato: 1. il piano per la distribuzione dei carburanti per il quale è richiesto l'adeguamento alle recenti modifiche introdotte alla L.R. 28/05; 2. il piano di indirizzo e regolazione degli orari per il quale è richiesto di completarlo con le previsioni operative; 3. il Regolamento Urbanistico in relazione: a) alla prevista pedonalizzazione di alcune aree centrali (ambiti RQ2a-b-c e RQ3) richiedendo di ritrovare di conseguenza aree a parcheggio che bilancino quanto viene perso con le suddette aree pedonali; b) ad un errore nelle tabella 3.3. di pag.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. Rilevata la presenza di una normativa regionale successiva alla stesura del Piano indicato si ritiene corretto adeguarlo alle nuove disposizioni. 2. Il piano degli orari è uno strumento che, attraverso verifiche, valutazioni ed accordi con gli operatori pubblici e privati, troverà la sua operatività con atti comunali successivi. 3.a) La richiesta è ritenuta condivisibile in quanto porta a creare una contemporaneità e sinergia di interventi finalizzata a limitare i disagi, sia per i cittadini, gli operatori commerciali, che per i turisti, nel percorso di attuazione

	56 della Relazione Illustrativa; c) alla necessità di una normativa specifica per i manufatti (gazebo) a servizio delle attività commerciali.	delle previsioni del R.U. per la pedonalizzazione del centro urbano. 3.b) Verificato l'errore di trascrizioni nella tabella 3.3. di pag. 56 si procederà alla correzione. 3.c) La richiesta è condivisibile al fine di chiarire le disposizioni in merito alle struttura a servizio delle attività commerciali. *Per quanto sopra si aggiorna il Piano carburanti, si integrano le Schede di riferimento degli RQ interessati dalla pedonalizzazione inserendo la disposizione richiesta, si correggono gli errori nella relazione Illustrativa e si introduce una normativa specifica per i "gazebo" nelle Norme..*
247 – Ramazzotti Giuseppina	Richiede che le norme sui gazebo tengano conto anche delle esigenze di veduta e luminosità delle unità abitative prospicienti limitandone lo sviluppo in altezza.	NON ACCOGLIBILE. L'osservazione non è pertinente in quanto attiene ad eventuali diritti regolati dal Codice civile e che il R.U. non può definire a priori in quanto le casistiche sono innumerevoli.
248 –Pellegrinetti Alfio per conto di Ticciati, Angiolini, Simonatti, Lupi, Banti	Richiedono la possibilità di installare nell'area di proprietà compresa nelle Aree ricreative - Aaa un servizio igienico di servizio.	NON ACCOGLIBILE L'obiettivo generali della salvaguardia della duna pinetata porta a limitare, in dette aree, le installazioni di servizi igienici soltanto quando siano a servizio di attività turistiche e non per esclusivo uso personale.
249 – Fiorentino Vincenzo + altri	Richiedono per l'Area TR09 le modifiche che sono riportate di seguito: 1. Stralciare dal perimetro dell'Area le Zone B identificate nel PRG previgente e già edificate; 2. la scomposizione in tre sub-comparti funzionali; 3. diversa distribuzione dell'area di intervento stralciando la viabilità carrabile di accesso dalla Via isola Eolie rilevata la pericolosità; 4. esclusione dal comparto delle aree pertinenziali della ferrovia; 5. riduzione al 50% degli alloggi di 80 mq. in luogo dell'80% previsto; 6. riconversione delle superfici residenziali in eccedenza con incremento a commerciale e servizi; 7. il recupero del p.e.e legittimo a destinazione commerciale e servizi	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE 1. A seguito di approfondita verifica si ritiene che l'esclusione delle aree già edificate, e comprese in Zona B del PRG previgente, sia necessaria per una corretta attuazione del comparto. 2.3.4. La suddivisione in sub-comparti funzionali ed omogenei risponde alla migliore attuazione così come lo stralcio della viabilità carrabile dalla via principale, per ubicarla dove già prevista dal P.d.L. convenzionato a carattere ricettivo, e delle aree ferroviarie presenti. *Per quanto sopra si provvede alla modifica delle indicazioni della relativa scheda di indirizzo in*

	8. riconversione del verde privato ad uso pubblico in verde pubblico.	*Allegato A.* 5.6. La percentuale, prevista dal R.U. (80% con sup. di almeno 80 mq. di s.u.l.) risponde all'obiettivo del P.S. di non creare solo seconde case ma alloggi per i residenti; obiettivo condiviso e non modificabile. 7. Conformemente a quanto indicato per altre Aree TR, il p.e.e. legittimo, che non sia annesso agricolo, può mantenere la destinazione in atto al momento dell'adozione del R.U. ed essere soggetto a ristrutturazione edilizia; gli annessi agricoli saranno invece soggetti a demolizione e non concorreranno alle previsioni residenziali. *Per quanto sopra si riportano le suddette limitazioni nella scheda di indirizzo relativa.*
250 – Iacci, Govi e Di Falco per conto della Cooperativa Il Nodo	Chiedono la possibilità di prevedere un centro cinofilo nel territorio rurale.	NON ACCOGLIBILE. L' ubicazione del canile e' stata organizzata in forma comprensoriale nel Comune di Scarlino e non è quindi prevista nel territorio di questo comune.
251 – Neri Galeno	Osserva in particolare l'Art. 136 riferito ai Tessuti Consolidati e, in generale, quanto agli articoli da 116 a 129, richiedendo che venga chiarita l'applicabilità dell'aumento volumetrico una tantum in assenza di demolizione e ricostruzione.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Considerato che, nella stesura delle Norme, non vi è stato nessun riferimento esplicito a vincolare gli ampliamenti volumetrici ad interventi di demolizione e ricostruzione, si ritiene che quanto riportato all'Art. 136 ed agli articoli dal 122 al 126 debba essere corretto con una formulazione non equivocabile. *Per quanto sopra si corregge sia l'Art. 136, che gli Articoli da 122 a 126, chiarendo meglio la dizione relativa all'incremento volumetrico in assenza di demolizione.*
252 – Neri Valentina	Osserva in particolare l'Art. 136 riferito ai Tessuti Consolidati e, in generale, quanto agli articoli da 116 a 129, richiedendo che venga chiarita l'applicabilità dell'aumento volumetrico una tantum in assenza di demolizione e ricostruzione.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Considerato che, nella stesura delle Norme, non vi è stato nessun riferimento esplicito a vincolare gli ampliamenti volumetrici ad interventi di demolizione e ricostruzione, si ritiene che quanto

		riportato all'Art. 136 ed agli articoli dal 122 al 126 debba essere corretto con una formulazione non equivocabile. *Per quanto sopra si corregge sia l'Art. 136, che gli Articoli da 122 a 126, chiarendo meglio la dizione relativa all'incremento volumetrico in assenza di demolizione.*
253 – Restuccia Antonino per conto della Follonica Corse e Cavalli	Osserva l'art. 156 comma 3 chiedendo per l'area limitrofa al nuovo ippodromo la possibilità in via diretta di realizzare paddock per cavalli dotati ciascuno di manufatto di modeste dimensioni come tettoia aperta per ricovero e foraggi.	NON ACCOGLIBILE L'area interessata è interna al Sistema Ambientale Pedecollinare, Sub-sistema di connessione al Parco di Montioni, dove si ritiene che le Norme introdotte con il R.U. diano ampia possibilità di interventi nel rispetto dell'ambito rurale cui si collocano; pertanto i manufatti dovranno essere realizzati nel rispetto delle dette normative.
254 – Petricci Margherita per conto di Baia Toscana 2	Osserva l'art. 146 chiedendo per la propria area: - la non applicabilità della progettazione unitaria ma la possibilità di intervenire per singolo lotto di riferimento; - in subordine l'aumento delle superfci previste per chiosco bar e di servizio per arrivare a 22 mq di propia competenza.	NON ACCOGLIBILE. La riqualificazione del "L.S.S. delle dune e delle pinete" è un obiettivo già previsto dal P.S. approvato che il R,.U. adottato riporta, di conseguenza, integralmente. Si ritiene che, proprio per raggiungere detto obiettivo, gli interventi non possono che essere minimali, unitari ed interessare l'intera area che, pur essendo ridotta, è pregevole dal punto di vista ambientale.
255 – Prontini Astelio	Osserva in particolare l'Art. 136 riferito ai Tessuti Consolidati e, in generale, quanto agli articoli da 116 a 129, richiedendo che venga chiarita l'applicabilità dell'aumento volumetrico una tantum in assenza di demolizione e ricostruzione.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Considerato che, nella stesura delle Norme, non vi è stato nessun riferimento esplicito a vincolare gli ampliamenti volumetrici ad interventi di demolizione e ricostruzione, si ritiene che quanto riportato all'Art. 136 ed agli articoli dal 122 al 126 debba essere corretto con una formulazione non equivocabile. *Per quanto sopra si corregge sia l'Art. 136, che gli Articoli da 122 a 126, chiarendo meglio la dizione relativa all'incremento volumetrico in assenza di demolizione.*
256 – Bertolai Massimiliano	Osserva in particolare l'Art. 133 riferito agli Isolati Preordinati, e in generale quanto agli	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Considerato che, nella stesura delle

	articoli da 116 a 129, richiedendo che venga chiarita l'applicabilità dell'aumento volumetrico una tantum in assenza di demolizione e ricostruzione.	Norme, non vi è stato nessun riferimento esplicito a vincolare gli ampliamenti volumetrici ad interventi di demolizione e ricostruzione, si ritiene che quanto riportato all'Art. 133 ed agli articoli dal 122 al 126 debba essere corretto con una formulazione non equivocabile. *Per quanto sopra si corregge sia l'Art. 133, che gli Articoli da 122 a 126, chiarendo meglio la dizione relativa all'incremento volumetrico in assenza di demolizione.*
257 – Masini Paola	Osserva in particolare l'Art. 133 riferito agli Isolati Preordinati, e in generale quanto agli articoli da 116 a 129, richiedendo che venga chiarita l'applicabilità dell'aumento volumetrico una tantum in assenza di demolizione e ricostruzione.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Considerato che, nella stesura delle Norme, non vi è stato nessun riferimento esplicito a vincolare gli ampliamenti volumetrici ad interventi di demolizione e ricostruzione, si ritiene che quanto riportato all'Art. 133 ed agli articoli dal 122 al 126 debba essere corretto con una formulazione non equivocabile. *Per quanto sopra si corregge sia l'Art. 133, che gli Articoli da 122 a 126, chiarendo meglio la dizione relativa all'incremento volumetrico in assenza di demolizione.*
258 – Dino Monciatti per " Demo srl"	Richiede che per l'Area RQ9 (area ex pomodorificio) siano previste disposizioni a modifica che permettano di : 1. elaborare un piano di recupero per l'area di proprietà; 2. realizzare quanto riportato nella scheda allegata che dimensiona l'intervento.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. In linea generale la richiesta appare condivisibile in quanto porta a dividere gli interventi ed il diverso peso che le aree hanno nello stato attuale meglio bilanciando la possibilità di intervento per tutti i privati interessati; il mantenimento comunque di una progettazione generale unitaria è da confermare in quanto cautelativa del rispetto dell'inserimento corretto nel contesto urbano esistente e di previsione. 2. I parametri edificatori proposti vengono comunque valutati, verificati e definiti sulla base degli obiettivi generali fissati in relazione alla riconversione di volumetrie artigianali esistenti, con le riduzioni previste a seconda delle destinazioni successive, che alla previsione di nuove residenze secondo le dotazioni già indicate per comparti limitrofi

		(TR04) e pertanto non sono condivisibili appieno i parametri riportati nella scheda allegata *Per quanto sopra si integra e modifica la Scheda di indirizzo in Allegato A relativa alla RQ09 riportando disposizioni specifiche generali e di dettaglio per l'attuazione della previsione.*
259 – Marco Fabbri	Richiede che quanto riportato al comma 5 dell'at.131 (Isolati) venga esteso anche all'art.133 consentendo anche negli Isolati Preordinati gli stessi interventi.	ACCOGLIBILE. A seguito di verifiche di approfondimento e ritenendo condivisibile, in linea generale, quanto all'osservazione si ritiene che quanto all'Art. 131, comma 5, possa essere coerentemente esteso agli isolati Preordinati di cui all'Art. 133. *Per quanto sopra si modifica l'Art. 133 integrandone il comma 4 con le previsioni di interventi riportate a comma 5 dell'Art. 131.*
260 – Cacialli Giovanni Battista	Richiede che per i fabbricati posti in Via Foscolo nn. 2/d e 4, riportati in unica scheda ricognitiva (09H53_2400451), siano redatte schede separate in quanto gli edifici sono distinti.	ACCOGLIBILE. A seguito di verifiche di approfondimento e ritenendo condivisibile quanto all'osservazione si ritiene coerente la redazione di schede specifiche per ogni fabbricato. *Per quanto sopra si sostituirà l'unica scheda oggi presente (09H53_2400451) inserendo due schede specifiche relative ad ogni fabbricato.*
261 – Paviato Nidia	Richiede che il fabbricato di proprietà, posto in Via Foscolo n. 2/d e individuato nella tav. 5 con Classe 5, sia assegnata la Classe 7.	NON ACCOGLIBILE. A seguito di sopralluogo è stato accertato che la classificazione riportata nella Tav. 5 è congruente con fabbricati circostanti che presentano caratteristiche tipologiche similari e pertanto viene mantenuta la Classe 5.
262 Cacialli Giovanni Battista, Paviato Nidia	Richiedono che i fabbricati posti in Via Foscolo nn. 2/d e 4 siano assoggettati a piano di recupero con possibilità di incrementi volumetrici, sopraelevazione e costruzioni nella corte.	NON ACCOGLIBILE. Si ritiene che l'obiettivo richiesto, di riqualificazione estetica e prestazionale, possa essere raggiunto intervenendo sui fabbricati interessati con la progettazione unitaria già prevista per la Classe 5 all'Art. 122, punto 2, comma 3, ultimo alinea.
263 - Cacialli Giovanni Battista	Richiede che la porzione sul retro del fabbricato di proprietà, posto in Via Foscolo n. 4 e individuatanella tav. 5 come NC –	NON ACCOGLIBILE. A seguito di approfondimento è stato accertato che la non classificazione

	edifici non classificabili, sia assegnata la Classe 7.	dell'accessorio nella corte è congruente con lo stato di fatto che non è comparabile con gli edifi confinanti in Classe 7. Si evidenzia che l'Art. 17, comma 4, prevede comunque la possibilità, per il proprietario interessato, di richiedere che l'A.C. attribuisca una specifica classificazione a seguito della presentazione della documentazione necessaria indicata nello stesso comma.
264 - Cacialli Giovanni Battista	Richiede che il fabbricato, posto in Via Foscolo n. 4 e individuato nella tav. 5 con Classe 5, sia assegnata la Classe 7.	NON ACCOGLIBILE. A seguito di sopralluogo è stato accertato che la classificazione riportata nella Tav. 5 è congruente con fabbricati circostanti che presentano caratteristiche tipologiche similari e pertanto viene mantenuta la Classe 5.
265 – Pompilio Biagetti	Osserva l'art.171 del territorio rurale richiedendo di prevedere la possibilità della realizzazione di annessi agricoli per orti con superficie coperta (da un minimo di 8 mq. ad un massimo di 25 mq.) in relazione alla superficie coltivata.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Le Norme del P.S. approvato già individuano quali sono le aree da dedicare agli orti e di conseguenza il R.U. non potrà prevedere una diversa previsione all'interno del territorio comunale. Al fine del mantenimento dell'integrità fisica e paesaggistica del territorio rurale, si ritiene non condivisibile consentire la realizzazione di un annesso per ogni singolo appezzamento di proprietà anche se relazionato alla superficie dello stesso. Valutate comunque: - le esigenze di notevole impiego da parte dei fruitori delle aree agricole a fini amatoriali ed il loro uso consolidato e non trascurabile; - il bisogno di regolamentare la presenza di strutture funzionali al ricovero delle attrezzature garantendo allo stesso tempo il minore impatto possibile con la finalità di non incidere negativamente sul paesaggio agrario consolidato. Considerato che le Norme adottate consentono solo la costruzione dell'annesso agricolo a fronte di un appezzamento che rispetti i minimi

		fondiari, si ritiene necessario integrarle con uno specifico riferimento normativo alle aree degradate individuate nella Tav. 6 dove ammettere la realizzazione di annessi di 80 mc. per superfici minime di 1 Ha. anche in forma consortile e fino a 100 mc. per superfici superiori dettagliandone le limitazioni e prescrizioni . *Per quanto sopra:* *- si integra l'Art.171 delle Norme adottate inserendo un articolato specifico riferito alla realizzazione di annessi agricoli nelle aree degradate di cui alla Tav. 6.* *- si modifica la Tav. 6 per meglio evidenziare le Aree Degradate.*
266 – Maccianti Marco	Chiede di utilizzare l'area interclusa fra la variante aurelia e l'accesso a Follonica (zona Pratoranieri) in area a servizi pubblici o privati per il traffico con locali assistenza auto, esposizioni, ecc..	NON ACCOGLIBILE. La richiesta contrasta con il P.S. approvato che comprende il terreno interessato nel "L.S.S. del verde e delle attrezzature A"; le disposizioni dell'Art. 58 sono finalizzate alla salvaguardia e tutela di questa area vietando la realizzazione di nuovi edifici. Il R.U. essendo attuativo del P.S. non può modificare gli indirizzi approvati.
267 – Iader Simoni	Osserva le disposizioni relative alle strutture turistico ricettive e richiede di: 1. aumentare al 20 o 30% del volume esistente la possibilità ; di ampliamento che il RU adottato limita al 10%; 2. eliminare la necessità dell'atto d'obbligo per il vincolo dei parcheggi pertinenziali quando questi non sono realizzabili; 3. trasformare l'obbligo di parcheggio in onere contributivo; 4. dare la possibilità di un adeguato incremento della s.u.l. alberghiera; 5. non inserire, nella possibilità di incremento volumetrico, i parametri limitativi del rispetto del 60% della S.c. e l'H.max non superiore a quella degli edifici adiacenti.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1.4. La disposizione che permette un aumento volumetrico massimo del 10% delle strutture ricettive, realizzabile attraverso il riuso del p.e.e., discende dal P.S. approvato; questa è vincolante per il R.U. e non può essere modificata. Di conseguenza anche l'aumento della s.u.l. è legato a questo parametro. 2.3. Le richieste sono condivisibili se limitate al Tessuto Storico TS in quanto l'edificato può non permettere la realizzazione di parcheggi aggiuntivi in caso di ampliamento delle strutture ricettive esistenti. 5. La richiesta appare in parte condivisibile al fine di migliorare le strutture alberghiere esistenti e chiarire le disposizioni normative relative inserendo deroghe (per i parametri R.c. e R.o.s.) e prescrizioni

		dettagliate. Si ritiene di mantenere comunque il parametro dell'H.max al fine di un inserimento comunque rispettoso dei fronti edificati consolidati. *Per quanto sopra si integrano gli Articoli 15, 135, 136, 137 e 138 inserendo le deroghe e le disposizion relative.*

OSSERVAZIONI FUORI TERMINE		
268 – Colombini Renzo e Duccini Marilba	Osserva l'Art. 133 delle Norme in relazione agli Isolati Preordinati richiedendo di prevedere possibilita' di aumento volumetrico una tantum anche nel caso di semplice addizione volumetrica e/o sopraelevazione senza necessariamente ricorrere alla demolizione e ricostruzione dell'intero edificio	ACCOGLIBILE. Considerato che, nella stesura delle Norme, non vi è stato nessun riferimento esplicito a vincolare gli ampliamenti volumetrici ad interventi di demolizione e ricostruzione, si ritiene che quanto all'Art. 133 debba essere corretto con una formulazione non equivocabile. *Per quanto sopra si corregge l'Art. 133 chiarendo meglio la dizione relativa all'incremento volumetrico in assenza di demolizione.*
269 – PROVINCIA DI GROSSETO	L'osservazione tratta vari argomenti: 1- aggiornamento di riferimenti normativi 2- tenere a riferimento le indicazioni del PTC quali fonti di energia rinnovabile, evoluzione del territorio rurale (TETI TERA ARPA ecc ecc), attività economica e offerta turistica ecc ecc 3- riportare anche nelle norme il dimensionamento riportato nella relazione illustrativa 4- rileva che l'attuazione è pressoché completa del dimensionamento complessivo del P.S. invece di essere articolata in piu' R.U. 5- correzione o chiarimenti su alcune tabelle del dimensionamento 6- prevedere nel dimensionamento anche gli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola 7- varie modifiche alle Norme: art. 55 punto 3 – eliminare il primo alinea dell'ultimo comma in quanto la previsione non trova	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**.** 1.2. Si ritiene condivisibile, per maggiore chiarezza, aggiornare i riferimenti normativi e riferirsi anche al P.T.C. per gli aspetti indicati; 3.5.6. Si ritiene condivisibile, per maggiore chiarezza, di riportare le Tabelle all'interno delle Norme complete del dato sull'esistente, di riportare il dato relativo al riuso anche in ambito extraurbano e di provvedere ad eventuali correzioni delle tabelle stesse laddove necessarie; 4. Non si ritiene eccessivo l'utilizzo dell'85% dell'intera disponibilità del P.S. in questo primo R.U. in quanto la redazione del P.S. è iniziata nel 2001 e non vi è stata risposta al fabbisogno; 7. Si ritiene condivisibile: - integrare e modificare gli Art. 55 e 58 per meglio chiarire gli interventi relativi al parco Centrale anche in

	riscontro nell'art. 58 del PS art. 55 punto 5 – integrare il secondo comma con specifici criteri attuativi per la realizzazione degli interventi in coerenza con art. 58 punto 4 del PS area ex-ilva art. 58 punto 2 – gli interventi previsti non trovano riscontro nel PS art. 152 comma 2 e 3 – indicare a quale articolazione appartiene il sub-sistema del Bosco art. 157 comma 6 – prevedere modalità di approvvigionamento idrico per le attività ortoflorovivaistiche nel sub-sistema delle Colline di Pratoranieri preso atto che parte del territorio è interessato dall'intrusione di cuneo salino art. 158 comma 3 ultimo alinea – chiarire l'eccezione al divieto di frazionamento art. 171 comma 4 – adeguare la norma sulla realizzazione di annessi alle disposizioni dell'art. 41 della LRT 1/05 e dell'art. 6 del regolamento di attuazione che prevede la presentazione dei PMAA solo da parte degli IAP art. 33 comma 6 – introdurre i riferimenti di cui all'art. 36 comma 3-4-5 del PIT circa la tutela del suolo art. 36 maggiore coordinamento tra la disciplina degli ambiti A1 e A2 con art. 79 del PS art. 42 – definire la programmazione con quanto disposto all'art. 22 del PS relativo al fenomeno derivante dall'aumento del cuneo salino art. 51 – classe di fattibilità: adeguare i contenuti della tabella A ai criteri per la prevenzione del rischio geologico-ambientale / verificare la correttezza dei valori di pericolosità idraulica nelle aree TR02 e adeguare i valori di fattibilità connessa alla vulnerabilità delle falde nelle aree TR03 TR04 TR06 TR07 TR08 TR09 e fattibilità idraulica nelle aree TR02 TR03 TR04 TR05 TR08 TR09 / nell'area CP11 attribuire un valore piu' alto della classe di fattibilità idraulica e nell'area CP12 attribuire un valore piu' alto della classe di fattibilità connessa alla vulnerabilità delle falde / nelle aree RQ dove previsti parcheggi interrati in presenza di acquiferi costieri non sono specificate le condizioni di fattibilità per evitare l'aggravarsi dei processi di salinizzazione ed eventuali ripercussioni negative sulle risorse territoriali quale acqua suolo e vegetazione e chiarire se tali previsioni sono soggette all'art. 48 del RU che vieta l'emungimento di acqua dal sottosuolo a qualunque titolo nelle aree ricadenti in classe IV di vulnerabilità, nell'area RQ05 attribuire un livello superiore alla classe di fattibilità connessa alla vulnerabilità delle falde	coerenza con il Piano particolareggiato dello stesso; - la richiesta di adeguamento e integrazione anche per gli Articoli 152, 158 e 171, così come per l'Art. 33; - quanto richiesto in riferimento all'Art. 157 e, proprio per carenza di acqua nella zona, si ritiene corretto escludere nel Sub-sistema delle Colline di Pratoranieri la previsione di colture orto-florovivasistiche. Non si ritiene condivisibile quanto viene richiesto in relazione agli Articoli 36, 42 e 51 in quanto gli stessi attengono a specifica materia geologica ed idrogeologica-idraulica le cui disposizioni sono in costante mutamento e aggiornamento; si da atto che qualunque interventi in Ambiti interessati da suddette disposizioni dovranno fare riferimento, al momento dell'attuazione, alle disposizioni che a quel momento saranno vigenti ancorché le Norme del R.U. riportino prescrizioni diverse e contrastanti; si da altresì atti che lo studio geologico allegato al R.U., e quindi ogni elaborato relativo, è stato definito in Conferenze dei Servizi attuate con gli uffici regionali preposti, quali il Genio Civile e l'Autorità di Bacino Toscana Costa, e quelli provinciali competenti in materia. *Per quanto sopra si integrano:* *- le Norme con i riferimenti al P.T.C. ed inserendo le tabelle dimensionali;* *- gli Articoli 33, 55, 58, 152, 157, 158 e 171.*
270 – Provincia di Grosseto – Aree Protette	L'osservazione è una integrazione della precedente in base al parere espresso dalla U.P. Aree Protette e Biodiversita' relativamente alla relazione di incidenza e nello specifico: - evidenzia che le azioni progettuali connesse direttamente o indirettamente ai SIR dovranno essere analizzate in questa fase e non in una successiva, come l'impostazione procedurale di cui all'allegato G del DPR 357/97. - richiede di integrare la Relazione di	ACCOGLIBILE. Per quanto all'osservazione si è provveduto a redigere l'integrazione richiesta relativa alla Relazione di Incidenza e ad inviarla, alla Provincia con nota del 18.08.2010, prot. n. 17634, richiedendo il parere di competenza.

	incidenza al fimne dell'espressione del parere di competenza..	
271 – Cassuto Dario	La richiesta è integrativa della precedente osservazione n. 39 e: 1. ribadisce l'impossibilità di intervenire con un Piano di Recupero per tutto il fronte Aurelia (RQ08); 2. riporta la situazione particolare del Mobilificio Arredamenti Santini per il quale evidenzia che anche con un Piano di recupero dedicato all'edificio stesso, senza intervenire con demolizione e ricostruzione, dovrebbero prevedersi deroghe ai parametri edilizi.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. 1. Pur ritenendo condivisibile la necessità di stralciare l'Area RQ08, come richiesto già espresso per l'osservazione n. 39 cui la presente è integrativa, si conferma la disposizione dell'Art. 134-punto B modificando la norma ma mantenendo la possibilità della riqualificazione. 2. Considerando che il riferimento specifico possa comunque essere valido per altri casi e quindi generalizzato, si ritiene condivisibile prevedere, fermo restando il raggiungimento degli obiettivi di qualità di cui all'Art. 139, la possibilità di derogare ai parametri edilizi previo parere degli organi competenti (A.S.L. e VV.F *Per quanto sopra si integrano e modificno gli Articoli 134 e 139 delle Norme*
272 – Valenza Aldo	L'osservazione è una integrazione della precedente (42) e richiede che per il fabbricato di proprietà a destinazione agricola, posto in Loc. Cassarello prossimo all'argine della Gora delle Ferriere e individuato all'interno del "Parco Centrale", venga estrapolato da tale area e che sia normato autonomamente, anche se sempre al servizio delle esigenze del parco, e che venga individuata una idonea superficie intorno al fabbricato stesso che sia collegata alla attuale viabilità.	NON ACCOGLIBILE Come già specificato nell'osservazione 42, il fabbricato agricolo ed il resede rientrano nel L.S.S. del Verde e delle Attrezzature B che include il Parco Centrale dove non sono ammesse destinazioni residenziali. In questo ambito potranno essere ammessi solo interventi pubblici o d'interesse pubblico finalizzati alla riqualificazione ambientale le cui destinazioni dovranno essere conformi alle finalità del Piano Attuativo del Parco Centrale, previsto dall'Art. 55 delle Norme adottate. Le eventuali destinazioni del patrimonio edilizio esistente saranno rapportate quindi alle finalità del Parco Centrale e avranno carattere di interesse pubblico.
273 - Baldacchini Roberto	L'osservazione è una integrazione della	NON ACCOGLIBILE

per conto Soc. La Carbonifera	precedente n. 55, in cui si richiedeva la possibilità di realizzare parcheggi a raso, e in specifico viene depositato lo schema tipo.	L'osservazione non è pertinente poiché richiede una specifica verifica sullo schema proposto mentre la fattibilità è condizionata alla procedura tecnica prevista dalle vigenti disposizioni per il rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione.
274 – Baldacchini Roberto per conto Soc. La Carbonifera	L'osservazione è una integrazione della precedente n. 190, riferita all'area ex Florida, e in specifico viene depositato lo schema tipo degli interventi.	NON ACCOGLIBILE. L'osservazione non è pertinente poiché richiede una specifica verifica sullo schema proposto mentre la fattibilità è condizionata alla procedura tecnica prevista dalle vigenti disposizioni per il rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione.
275 - Associazioni Balneari Follonica	L'osservazione è una integrazione della precedente n. 64, relativa alla richiesta di varie modifiche normative per le aree degli stabilimenti balneari, e in specifico viene ribadita la inutilità dell'occupazione massima consentita per l'80% del fronte dell'arenile in concessione.	NON ACCOGLIBILE. Come già relazionato per l'osservazione originaria (64) si ritiene che le disposizioni del ripristino della duna e il limite per lo sviluppo longitudinale degli SB abbiano dato ottimi risultati estetici e di inserimento ambientale e sono pertanto da mantenere.
276 - Arch. Barbieri Patrizia per conto Eredi Ricceri	L'osservazione è una integrazione della precedente (n. 177) ribadendo quanto già richiesto e specificando la volumetria esistente oggetto di osservazione.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. Si conferma quanto alla precedente osservazione n. 177 di cui la presente è integrazione e sp1. In linea generale la richiesta appare condivisibile in quanto porta a dividere gli interventi ed il diverso peso che le aree hanno nello stato attuale meglio bilanciando la possibilità di intervento per tutti i privati interessati; il mantenimento comunque di una progettazione generale unitaria è cautelativa del rispetto dell'inserimento corretto nel contesto urbano esistente e di previsione. I parametri edificatori vengono comunque valutati, verificati e definiti sulla base degli obiettivi generali fissati, sia in relazione alla riconversione di volumetrie esistenti con le riduzioni previste a seconda delle destinazioni successive. 2.3. I parametri definiti si

		ritengono tuttora congrui alle situazioni dell'esistente e della nuova edificazione e pertando da non modificare. 4. Si ritiene condivisibile che la definizione dell'altezza massima dei fabbricati, nel caso di tetti piani, non tenga conto dei parapetti ma del solio di copertura. *Per quanto sopra si modifica la tav. 2 inserendo una nuova area RQ12a ed una Scheda di Indirizzo relativa in Allegato A con le previsioni e prescrizioni di intervento con piano di recuper; si integra altresì l'Art. 18 delle Norme in relazione all'altezza degli edifici.*
277 – Monciatti Dino e Mario, Lolini Marusca e Bestini Roberto, Cappellini Francesco.	L'osservazione è una opposizione alla osservazione n. 55 presentata dalla Soc. La Carbonifera e relativa alla previsione di parcheggi auto a raso in terreno limitrofo alle proprietà dei richiedenti.	NON ACCOGLIBILE. La richiesta non è pertinente al R.U. adottato in quanto trattasi dichiaratamente di una opposizione non allo strumento urbanistico adottato ma ad una ipotesi di accoglimento di una osservazione allo stesso di cui i richiedenti interessati sono venuti a conoscenza.
278 - MANLIO SIGNORI	L'osservazione è una integrazione della precedente (n. 123) specificando le richieste di: attuazione mediante intervento diretto – s.u.l. degli alloggi non superiore a 70 mq. – possibilità di demolire con fedele ricostruzione – prevedere interventi fino alla ristrutturazione urbanistica.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. L'osservazione è integrativa e modificativa di quanto alla precedente n. 123. Ritenendo di confermare quanto già espresso per la n. 123 si ribadisce: - la necessità della riqualificazione dell'area solo con intervento di ristrutturazione urbanistica, diretto ma convenzionato, a fini residenziali e per servizi pubblici per l'Amministrazione Comunale; - che i nuovi alloggi avranno una s.u.l. compresa tra 65 ed 85 mq.. *Per quanto sopra si modifica la Scheda di Indirizzo in Allegato A relativa al CP01b inserendo la possibilità di riconversione dell'artigianale in residenziale, con intervento diretto*

		convenzionato di ristrutturazione urbanistica, calcolando il numero degli alloggi secondo criteri univoci prestabiliti che comprendono la realizzazione di n. 16 nuovi alloggi e 240 mq. di s.u.l. per servizi pubblici.

ALLEGATO B

COMUNE DI FOLLONICA
PROVINCIA DI GROSSETO

REGOLAMENTO URBANISTICO
PROGETTO
L.R. 03/01 2005 N. 01 art.55

Il Sindaco
ELEONORA BALDI

STAFF TECNICO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

STAFF TECNICO INTERNO

DOMENICO MELONE
Dirigente " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T "
Responsabile della Programmazione e responsabile generale del progetto

STEFANO MUGNAINI
Funzionario " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T "
Responsabile del progetto

FABIO TICCI
A.P. " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - Responsabile S.I.T "
Collaboratore Tecnico

ELISABETTA TRONCONI
ID " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T "
Collaboratore Tecnico

LUIGI MADEO
Dirigente " Settore 4 - Lavori Pubblici "

GABRIELE LAMI
Dirigente " Settore 5 - Polizia Municipale - Igiene Urbana - Demanio Marittimo "

STAFF TECNICO ESTERNO

GIANFRANCO GORELLI
Elisabetta Berti
Alice Lenzi
- Tema n. 1 " la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti

GIANNI VIVOLI e ROSA DI FAZIO
- Tema n. 2 " le nuove espansioni "

STEFANO PAGLIARA
- Tema n. 3 " mare e costa "

FABRIZIO FANCIULLETTI, STEFANO BIANCHI, IGLIORE BOCCI e LUCA BONELLI
- Tema n. 4 " indagini geologiche di supporto alla pianificazione urbanistica "

FAUSTO GRANDI
- Tema n. 5 " la disciplina del territorio rurale "

LUCIANO NICCOLAI
- Tema n. 6 " trasformazioni non materiali: studi sulla mobilità ed i trasporti "

SIMURG RICERCHE o.n.l.u.s.
- Tema n. 6 " trasformazioni non materiali: il piano dei tempi e degli orari - il piano delle funzioni - "

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE — **D.ssa GEMMA MAURI**

NORME PER L'ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

MODIFICATO ED INTEGRATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO PARZIALE O TOTALE DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

Follonica, Settembre 2010

STATO SOVRAPPOSTO

~~aaaaaaaaaaaaa~~ = abrogazioni
oooooooooooooooo = aggiunte
oooooooooooooooo = articoli oggetto di riadozione

NORME PER L'ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

INDICE DELLE NORME PER L'ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI 134

CAPO I – CONTENUTI E ARTICOLAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO 134
Art.1 – Contenuti del Regolamento Urbanistico. 134
Art.2 – Articolazioni del Regolamento Urbanistico. 135

CAPO II – TRASFORMAZIONI E RIQUALIFICAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI. 137
Art.3 – Aree TR/ Trasformazione degli assetti insediativi 137
Art.4 – AREE RQ/ Riqualificazione degli assetti e/o ambientali 137
Art.5 – Aree CP/ Edificazione di completamento. 139

CAPO III – DISCIPLINE E PIANI DI SETTORE/RELAZIONI CON IL R.U. 141
Art.6 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni. 141
Art.7 – Piani di settore di competenza comunale. 141

CAPO IV – VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI 143
Art.8 – Valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni 143
Art.9 – Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni. 144
Art.10 – Monitoraggio degli effetti. 148

CAPO V – DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI 149
Art.11 – Parametri urbanistici ed edilizi. 149
Art.12 – Recupero abitativo dei sottotetti e Volumi Tecnici 154
Art.13 – Distanza dalle strade 156
Art.14 – Distanza minima dai confini 156
Art.15 – Dotazione di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale. 156
Art.16 – Dotazione di parcheggio per la sosta stanziale e sosta di relazione per le funzioni commerciali. 157
Art.17 – Contenimento dell'impermiabilizzazione superficiale. 160
Art.18 – Edilizia sostenibile/incentivi economici e urbanistici. Fonti rinnovabili di energia .. 160

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO 168

CAPO I – MODALITA' DI ATTUAZIONE 168
Art.19 – Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico. 168
Art.20 – Piani Attuativi. 169
Art.21 – Aree soggette a perequazione e compensazione urbanistica. 170
Art.22 – Nuova edificazione residenziale con finalità sociali. 171
Art.23 – Interventi urbanistici diretti. 172

CAPO II – ARTICOLAZIONE DELLE CATEGORIE E DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO 173
Art.24 – Interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. 173
Art.25 – Ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. 175
Art.26 – Addizioni Funzionali. 177
Art.27 – Addizioni Volumetriche. 178

CAPO III – DISPOSIZIONI PARTICOLARI **179**
Art.28 – Interventi pertinenziali. 179
Art.29 – Immobili meritevoli di tutela per motivazioni di carattere storico, culturale, architettonico od estetico. 179
Art. 30 – Opere Precarie 180
3. Le opere precarie ed i gazebo, che potranno essere realizzati in tela, legno, con struttura astiforme, in ferro, o alluminio elettroverniciato, dovranno: 187
- risultare integrati nella progettazione dello stabilimento balneare, o dell' attività interessata, garantendo la qualità degli stessi nel rispetto dell'omogeneità formale di colori e materiali; 187
- risultare compresi entro una fascia di 5 ml. oltre il limite delle strutture dello stabilimento balneare quando il suolo da occupare è costituito da arenile demaniale ijn concessione. 187
4. Il titolo necessario per l'installazione è subordinato all'ottenimento dei pareri di tutti gli Enti preposti alle tutele presenti nelle aree di intervento. **.** 187
Art.31 – Deroghe al Regolamento Urbanistico 187

TITOLO III – TUTELA DEL TERRITORIO (GEOLOGIA E IDROGEOLOGIA) 188
Art.32 – Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio / contenuti e finalita'. 188

CAPO I – SUOLO **190**
Art.33 – Tutela del suolo. 190

Capo II – RISCHIO SISMICO E GEOMORFOLOGICO **192**
Art.34 – Instabilità' dinamica per cedimenti e cedimenti differenziali 192
Art.35 – Instabilita' dinamica per frane 192

CAPO III – RISCHIO IDRAULICO **193**
Art.36 – Ambiti fluviali 193
Art.37 – Aree interessate da eventi alluvionali significativi. 195
Art.38 – Areee finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino del fiume pecora. 196

CAPO IV – SISTEMA DELLE ACQUE - PROTEZIONE E GOVERNO DELLA RISORSA IDRICA **198**
Art.39 – Il sistema delle acque. 198
Art.40 – Reticolo idraulico supeficiale 198
Art.41 – Tutela del sistema delle acque superficiali. 199
Art.42 – Vulnerabilità degli acquiferi 199
Art.43 – Tutela del sistema delle acque sotterranee.Modalità per la realizzazione dei pozzi. 199
Art.44 – Salvaguardia dei punti di captazione ad uso acquedottistico, approvvigionamento idrico autonomo. 200

CAPO V – PERICOLOSITA' GEOLOGICA ED IDRAULICA **203**
art.45 – aree con pericolosita' geologica / classificazione ai sensi delle vigenti disposizioni regionali 203
art.46 – La fascia costiera / morfologia dei sistemi dunali/sistemi di protezione 206
art.47 – Aree con pericolosita' idraulica / classificazione ai sensi delle vigenti disposizioni regionali/piano di assetto idrogeologico 207
art.48 – Aree con vulnerabilita' della falda 212

CAPO VI – FATTIBILITA' E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA **214**
Art.49 – Carta litotecnica 214
Art.50 – Caratterizzazione geologica delle aree oggetto di intervento 214
Art.51 – Fattibilità 214

TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI E DEI LUOGHI A STATUTO SPECIALE 218
Art.52 – Invarianti Strutturali e Luoghi a statuto speciale/contenuti e finalità 218

CAPO I – LUOGHI A STATUTO SPECIALE **218**

Art.53 – Luogo a Statuto Speciale del tombolo delle dune e delle pinete. ... 218
Art.54 – Luogo a Statuto Speciale della fattoria n.1. ... 221
Art.55 – Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature. ... 221
Art.56 – Luogo a Statuto Speciale del Castello di Valli. ... 224
Art.57 – Luogo a Statuto Speciale del centro urbano del quartiere di Senzuno e delle baracche. ... 224
Art.58 – Luogo a Statuto Speciale del Podere di Santa Paolina. ... 225
Art.59 – Luogo a Statuto Speciale dell'ex ILVA. ... 225
Art.60 – Luogo a Statuto Speciale del Parco di Montioni ... 226

CAPO II – INVARIANTI STRUTTURALI DELLA CITTA' E DEGLI INSEDIAMENTI URBANI ... **229**
Art.61 – Percorsi di attraversamento per l'accesso agli arenili e al mare. ... 229
Art.62 – Chiesa di San leopoldo. ... 229
Art.63 – I nodi infrastrutturali. ... 229
Art.64 – Il sistema infrastrutturale della viabilità esistente. ... 230
Art.65 – Il tombolo le dune e le pinete. ... 230
Art.66 – Il percorso della gora delle ferriere all'interno della città. ... 230

CAPO III – LE INVARIANTI STRUTTURALI DEL TERRITORIO RURALE ... **231**
Art.67 – Le invarianti strutturali del territorio rurale. ... 231
Art.68 – Le aree boscate. ... 231
Art.69 – La Torre della Pievaccia. ... 232
Art.70 – Il sistema dei sentieri. ... 234
Art.71 – Le sistemazioni idrauliche esistenti. ... 234
Art.72 – Il percorso della Gora delle Ferriere nel territorio rurale. ... 234
Art.73 – Il laghetto Bicocchi e l'area di rispetto. ... 234
Art.74 – Il sistema della viabilità extraurbana minore. ... 235

CAPO IV – INVARIANTI STRUTTURALI DELLA RETE DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA' ... **236**
Art.75 – Il sistema infrastrutturale: la rete urbana principale. ... 236
Art.76 – Il tracciato della Vecchia Aurelia ... 237
Art.77 –I nodi infrastrutturali urbani e extraurbani. ... 237
Art.78 – I nodi di collegamento all'Area Industriale. ... 238
Art.79 – Le aree di reperimento per la nuova viabilità strategica. ... 238
Art.80 – Il tracciato della ex Ferrovia Massa Follonica. ... 239

TITOLO V – LE INFRASTRUTTURE ... **240**
Art.81 – Disciplina delle infrastrutture. ... 240

CAPO I – INFRASTRUTTURE VIARIE ... **242**
Art.82 – Il sistema delle infrastrutture di mobilità.Le aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori ... 242
Art.83 – Linee di arretramento e distanza dalle strade. ... 243
Art.84 – Impianti per la distribuzione dei carburanti ... 243

CAPO II – AREE ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE ... **244**
Art.85 – Aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale. ... 244

CAPO III – AREE ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE ... **245**
Art.86 – Area Multifunzionale, Area del Cimitero e fascia di rispetto. ... 245
Art.87 – Aree ad edificazione speciale per standard (Attrezzature pubbliche e di interesse comune): aree per l'istruzione – di interesse comune – verde pubblico e sport- parcheggi pubblici. ... 246
Art.88 – Aree per strutture private di uso pubblico e collettivo. ... 249
Art.89 – Percorsi ciclabili. ... 249

CAPO IV – RETI E INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE ... **251**
Art.90 – Linee di metanodotto. ... 251
Art.91 – Reti e impianti per la distribuzione dell'energia elettrica ... 251

Art.92 – Impianti per la telefonia cellulare ... 252

TITOLO VI – IL MARE E LA COSTA ... 253

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI ... **253**
Art.93 – Definizione e contenuti ... 253
Art.94 – Finalità e obiettivi. ... 253
Articolo 95 – Valenza programmatica del Regolamento Urbanistico per le aree del Demanio Marittimo e dell'arenile comunale e Ambito di applicazione ... 254

CAPO II – TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE E DEI SISTEMI VEGETAZIONALI DEGLI ARENILI ... **255**
Art.96 – Tutela delle risorse idriche ... 255
Art.97 – Tutela dei sistemi idrogeopedologici ... 255
Art.98 – Tutela degli arenili, delle dune e delle spiagge ... 255
Art.99 – Tutela dei sistemi vegetazionali ... 256

CAPO III – TUTELA DEL SISTEMA DI ACCESSIBILITA' AL MARE ... **257**
Art.100 – Il Sistema di accessibilità al mare. ... 257

CAPO IV – L'ARENILE ... **258**
Art.101 – Articolazione dell'arenile in settori omogenei. ... 258
Art.102 – Le disposizioni comuni per l'arenile. ... 258

CAPO V – LA DISCIPLINA SPECIFICA DEI SETTORI DI ARTICOLAZIONE DELL'ARENILE ... **264**
Art.103 – I Settori. ... 264
Art.104 – Il Settore 1. ... 264
Art.105 – Il Settore 2. ... 264
Art.106 – Il Settore 3. ... 265
Art.107 – Il Settore 4. ... 266
Art.108 – Il Settore 5. ... 267
Art.109 – Il Settore 6. ... 268
Art.110 – Il Settore 7. ... 268
Art.111 – Il Settore 8 – arenile delle baracche di ponente. ... 269
Art.112 – Il Settore 9. ... 272
Art.114 – Il Settore 11– arenile delle baracche di levante ... 273
Art.115 – Il Settore 12. ... 274

TITOLO VII – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ... 276

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI ... **276**
Art.116 – Classificazione del patrimonio edilizio esistente:contenuti e finalità. ... 276
Art.117– Edifici privi di classificazione/Disciplina e procedimento di classificazione ... 276

CAPO II – PATRIMONIO EDILIZIO ... **278**
Art.118 – Classe 1 – edifici e/o Complessi edilizi di alto valore storico- architettonico. ... 278
Art.119 – Classe 2 – edifici e/o Complessi edilizi di valore storico-architettonico. ... 280
Art.120 – Classe 3 – edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale ... 281
Art.121 – Classe 4 – edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico – testimoniale in rapporto al contesto urbano ... 282
Art.122 – Classe 5 – edifici e/o Complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico testimoniale. ... 284
Art.123 – Classe 6 – edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi e di interesse architettonico o morfologico. ... 286
Art.124 – Classe 7 – Edifici Multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico ... 287
Art.125 – Classe 8 - Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incorenti con caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento. ... 290

Art.126– Classe 9 – Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico 291
Art.127– Classe 10 – Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con i contesti insediativi 293
Art.128– Volumi secondari 294
Art.129– Edifici e manufatti a trasformabilità limitata. 295

TITOLO VIII – DISCIPLINA DELLE AREE URBANE 296

CAPO I – ISOLATI 296
Art.130 – Classificazione degli isolati dell'area urbana: disposizioni generali, contenuti e finalità. 296
Art.131 – Isolati. 296
Art.132 – Isolati di riconversione funzionale. 298
Art.133 – Isolati preordinati. 299
Art.134 – Isolati produttivi. 301

CAPO ~~I~~ II – TESSUTI INSEDIATIVI ~~PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI~~ 305
Art.135 – Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati. 305
Art.136 – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati 307
Art.137 – Tessuti preordinati. 308
Art.138 – Tessuti del lungomare. 309
Art.139 –Tessuti con funzione prevalentemente produttiva. 312

CAPO ~~II~~ III – DISCIPLINA DEL VERDE E DEI SUOLI PREVALENTEMENTE INEDIFICATI 313
Art.140 – Disciplina del Verde. 313
Art.141 – Verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane. 313
Art.142 – Disciplina dei suoli prevalentemente inedificati nelle aree urbane 313

TITOLO IX – AREE PER USI SPECIALISTICI 316
Art.143 – Aree per usi specialistici/contenuti e finalità 316

CAPO I – USI E/O ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE O RICREATIVE 317
Art.144 - Edificazione esistente a destinazione turistico ricettiva nelle aree urbane e ambiti per l'utilizzo del patrimonio delle seconde case in accoglienza turistico ricettiva diffusa. 317
Art.145 –Aree per il turismo: case per ferie, campeggi, villaggi turistici, alberghi,servizi pubblici e privati per la nautica, aree integrative alla ricettività turistica, campo da golf. 320
Art.146 – Aree per attività ricreative e/o culturali all'aperto 347

CAPO II – USI E/O ATTIVITA' PRODUTTIVE E/COMMERCIALI 350
Art.147 – Edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale. 350

CAPO III – LA ZONA INDUSTRIALE 351
Art.148 – Edifici e/o complessi edilizi nell'area della Zona Industriale. 351

TITOLO X – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE 352

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI PER IL TERRITORIO RURALE 352
Art.149 – Finalità, contenuto e definizione. 352
Art.150 – Attuazione e programmazione degli interventi. 352

CAPO II – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE IN SISTEMI E SUB-SISTEMI, IN ZONE A PREVALENTE ED ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA. 353
Art.151 – Articolazione del territorio rurale in Sistemi e Sub- Sistemi. 353
Art.152 – Articolazione del territorio rurale in zone ad esclusiva e a prevalente funzione agricola. 353
Art.153 – Classificazione del territorio rurale dal punto di vista economico e agrario. 353
Art.154 – Le aree di tutela paesaggistica. 354

CAPO III – INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE ORDINARI E SPECIALI..... 355
Art.155 – Definizione degli interventi e delle destinazioni d'uso ammesse...... 355
Art.156 – Interventi ordinari nel territorio rurale nelle zone a esclusiva funzione agricola e in quelle a prevalente funzione agricola, ove si applicano i medesimi criteri e parametri definiti per le aree ad esclusiva funzione agricola e relativi criteri e indirizzi da rispettare nella elaborazione del Regolamento Urbanistico...... 355
Art.157 – Individuazione delle superifici minime fondiarie...... 357
Art.158 – Divieto di frazionamento delle aree...... 358

CAPO IV – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEI SISTEMI E SUB-SISTEMI...... **360**
Art.159 – Norme generali applicate all'intero territorio rurale appartenente ai Sub-Sistemi. 360
Art.160 – Il Sub- Sistema Territoriale del Bosco...... 361
Art.161 – Il territorio rurale nel Sub- Sistema delle Colline di Pratoranieri...... 362
Art.162 – Il territorio rurale nel Sub- Sistema della Valle del Petraia e del Castello di Valli... 364
Art.163 – Il territorio rurale nel Sub-Sistema di Connessione al Parco di Montioni...... 366
Art.164 – Il territorio rurale nel Sub- Sistema Agricolo Pedecollinare...... 367
Art.165 – Il territorio rurale nel Sub- Sistema Agricolo della Valle del Pecora...... 368
Art.166 – Il territorio rurale nel Sub- Sistema Agricolo di Pianura...... 369

CAPO V – DISPOSIZIONI COMUNI..... **371**
Art.167 – Catalogazione del patrimonio edilizio nel territorio rurale...... 371
Art.168 – Criteri generali per gli interventi edilizi nel territorio rurale...... 371
Art.169 – Nuove abitazioni rurali, definizione e dimensionamento...... 372
Art.170 – Annessi Agricoli per l'azienda agricola...... 372
Art.171 – Annessi Agricoli per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole.... 373
Art.172 – Serre fisse, serre temporanee e stagionali...... 376
art.173 – Opere precarie dell'azienda agricola...... 377
Art.174 – Annessi per aziende agricole con superfici inferiori ai minimi...... 377
Art.175 – Attività integrative e attività ricettive del territorio rurale...... 378
Art.176 – Strutture pertinenziali per le pratiche sportive: piscine, campi da tennis e altro... 380
Art.177 – Recinzioni e accessibilità ai terreni...... 380
Art.178 – Il sistema della viabilità minore e vicinale nel territorio rurale...... 381
Art.179 – Percorsi pedonali, ciclabili, ippovie nel territorio rurale...... 381
Art.180 – Sistemi vegetazionali e tutela del verde..... 382
Art.181 – Manufatti per attività faunistico- venatorie e volumi tecnici per impianti tecnologici.
..... 382

TITOLO XI – NORME TRANSITORIE E FINALI.....383

CAPO I – NORME TRANSITORIE..... **383**
Art.182 – Pratiche edilizie in itinere..... 383
Art.183 – Aree sottoposte a piani attuativi già approvati o recepiti dal Prg previgente..... 383

CAPO II – SALVAGUARDIE E NORME FINALI..... **384**
Art.184 – Aree interessate dalle previsioni del "piano comunale di protezione civile"...... 384
Art.185 – Aree per l'installazione di strutture per lo spettacolo viaggiante...... 384
Art.186 – Attivita' e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal regolamento urbanistico..... 384

Art.187 - Aree ad uso agricolo di rispetto degli insediamenti (AA)...... **384**

Art.188 - Dimensionamento del regolamento urbanistico nelle U.T.O.E. e Calcolo degli Standards urbanistici...... **386**
2.1. DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE..... 386
2.2. DIMENSIONAMENTO TURISTICO NELLE U.T.O.E...... 387
2.3. DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE/DIREZIONALE NELLE U.T.O.E...... 388
2.4. DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE NELLE U.T.O.E...... 389
2.5. DIMENSIONAMENTO SERVIZI NELLE U.T.O.E...... 390
2.5. DIMENSIONAMENTO SERVIZI NELLE U.T.O.E...... 390

3. DATI QUANTITATIVI E STANDARDS URBANISTICI. 391
3.1. UTOE DI PRATORANIERI. 391
3.2 U.T.O.E. DELLA CITTA' 392
3.3 U.T.O.E. DI PRATORANIERI E DELLA CITTA' 393

Art.189- Dimensionamento del regolamento urbanistico nel territorio rurale. 393

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – CONTENUTI E ARTICOLAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art.1 – Contenuti del Regolamento Urbanistico. *

1.Il Regolamento Urbanistico contiene:

1.1.La **" Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti",** che individua e definisce:
a)Il quadro conoscitivo dettagliato (da aggiornare periodicamente) del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
b) il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
c) la disciplina dell'utilizzazione del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
d) le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento e di ampliamento degli edifici esistenti;
e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standards di cui all'art.53,comma 2, lettera c) ;
f) la disciplina del territorio rurale;
g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
h) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla L.R.T.39/00 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologico, geologico ed idraulica;
i)le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;

1.2.La **"Disciplina delle trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed essenziali del territorio"** che individua e definisce:
a) Gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
b) Gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
c) Gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani riportati al Titolo, capo IV, sezione i della stessa L.R.T.;
d) Le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
e) Le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
f) Il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
g) La individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 327/01;
h) La disciplina della perequazione di cui all'art.60 della stessa L.R.T.

2.Con riferimento agli ambiti "interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico" sono dimensionati gli interventi per i cinque anni successivi all'approvazione del presente Regolamento Urbanistico, riportati nelle:
- "Aree TR/trasformazione degli assetti insediativi";
- "Aree RQ/riqualificazione degli assetti insediativi"
- "Aree CP/ edificazione di completamento".

3.Le previsioni di cui sopra, nonchè gli eventuali vincoli preordinati alla espropriazione ad esse correlate, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi, progetti unitari o progetti esecutivi.
Per i Piani Attuativi e i Progetti Unitari di iniziativa privata previsti dal Regolamento Urbanistico, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati alla espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione, ovvero i proponenti non abbiano stilato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale.

* Articolo oggetto di riadozione.

4.Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:
Quadro conoscitivo;
Sintesi progettuale, costituita da:

1. Relazione generale,

Tav.1 – "Inquadramento generale" (elaborazione cartografica su base C.T.R.in scala 1:10.000)
Tav.2 – "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" (elaborazioni cartografiche su base C.T.R.in scala 1:5.000)
Tav.3 – "Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: invarianti strutturali, e luoghi a statuto speciale" (elaborazioni cartografiche su base C.T.R.1:10.000)
Tav.4 – "Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: discipline speciali e salvaguardie" (elaborazioni cartografiche su base C.T.R.in scala 1:10.000)
Tav.5 – "Classificazione del patrimonio edilizio esistente" (elaborazioni cartografiche su base C.T.R.in scala 1:500);
Tav.6 – "Il Territorio rurale" (elaborazioni cartografiche su base C.T.R.in scala 1:10.000)
- Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico (con l' allegato 'A' "Schede normative e di indirizzo progettuale")
- Indagini geologico-tecniche / Relazione;
- Relazione di sintesi di valutazione integrata;
- Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche;

In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R.in scala 1:500/2.000/5.000 e quelle eseguite su base C.T.R.in scala 1:10.000, riferite a medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.

5.Costituisce parte integrante delle presenti Norme per l'Attuazione l'allegato 'A' "Schede normative e di indirizzo progettuale", che contiene la descrizione delle:
- "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" (art.3)
- "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" (art.4)
- "Aree CP / edificazione di completamento" (art.5)

6.Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali riferite o attinenti alla materia urbanistico-edilizia concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti Norme per l'Attuazione e relativi allegati.In caso di contrasto prevalgono le previsioni e/o disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico.

Art.2 – Articolazioni del Regolamento Urbanistico. *

1. Con riferimento alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza dai fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione del presente atto di governo del territorio, sono individuate le seguenti corrispondenze:

Zona Omogenea A "Zone a carattere storico"	Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati Tessuti del lungomare Area RQ 03a dell'Ex Ilva, Piazza Sivieri
Zona Omogenea B "Totalmente o parzialmente edificate".	Tessuti preordinati Tessuti consolidati Tessuti consolidati prev.te residenziali costituiti da isolati Le restanti Aree RQ di cui all'art.4 Le Aree CP di cui all'art.5
Zona Omogenea C "Nuovi complessi insediativi"	Area TR01 " Bivio Rondelli"; Area TR02 " Il Diaccio "; Area TR 04 " Cassarello "; Area TR 05 "Campi Alti"; Area TR 06 Pratoranieri, Via Isole Tremiti. Area TR 07 Pratoranieri, Viale Italia. Area TR 08 Pratoranieri, Servizi alla Nautica

* Articolo oggetto di riadozione.

	Area TR 09 Pratoranieri, Via Isole Eolie.

Zona Omogenea D "attività produttive"	Tessuti con funzione prevalentemente artigianale Insediamenti Commerciali di medie dimensioni Area TR 03 "Zona Industriale", scomposta in TR03a, TR03b, TR03c, TR03d e TR03e[1] di trasformazione per espansione e completamento delle aree Artigianali/Industriali.
Zona Omogenea E "Zone Agricole"	Aree a prevalente funzione agricola Aree ad esclusiva funzione agricola Aree ad uso agricolo di rispetto degli insediamenti
Zona Omogenea F "Attività di servizio"	Aree per strutture pubbliche e impianti pubblici Aree cimiteriali Aree per istruzione Attrezzature per il culto Attrezzature sanitarie Area multifunzionale
Zona omogenea G "Verde pubblico e Aree per parchi"	Parco Urbano Verde Pubblico soggetto a tutela Verde Pubblico soggetto a tutela di progetto Verde Pubblico Attrezzato Verde Pubblico non Attrezzato Verde Pubblico non Attrezzato di progetto Verde sportivo
Zona omogenea H "Aree per il turismo"	Aree delle Colonie Marine Aree per il campo da Golf Aree dei Villaggi Turistici Aree dei Campeggi Aree integrative della ricettività turistica Area per gli ormeggi delle imbarcazioni nel fosso Cervia Aree per attività ricreative e/o culturali all'aperto Aree interne di supporto per la balneazione e ricreative Servizi pubblici e privati per la nautica Arenili
Verde Privato	Verde Privato soggetto a tutela Verde Privato soggetto a tutela di progetto Verde Privato Vincolato Verde Privato Vincolato di progetto Verde e spazi prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti

[1] Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 161 e 233

CAPO II – TRASFORMAZIONI E RIQUALIFICAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI.

Art.3 – Aree TR/ Trasformazione degli assetti insediativi *

1.Il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio comunale , le "aree TR/trasformazione degli assetti insediativi" sotto elencate.Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo.

2.Le seguenti "aree TR/trasformazione degli assetti insediativi" sono individuate negli elaborati con apposito segno grafico su base C.T.R.in scala 1: 2.000.

N°	Denominazione
TR 01	Area di Trasformazione " Bivio Rondelli";
TR 02	Area di Trasformazione " Il Diaccio ";
TR 03	Area di trasformazione per espansione e completamento delle aree Artigianali/Industriali.
TR 04	Area di Trasformazione " Cassarello ";
TR 05	Area di Trasformazione "Campi Alti";
TR 06	Area di Trasformazione Pratoranieri, Via Isole Tremiti.
TR 07	Area di Trasformazione Pratoranieri, Viale Italia.
TR 08	Area di Trasformazione Pratoranieri, Servizi alla Nautica
TR 09	Area di Trasformazione Pratoranieri, Via Isole Eolie.

3.La disciplina riferite alle "aree TR/trasformazione degli assetti insediativi" di cui sopra è definita da apposite schede normative e di indirizzo progettuale, il cui repertorio completo è contenuto nell' **ALLEGATO A** alle presenti norme.

4.Gli interventi di trasformazione previsti in tali aree sono soggetti alla valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

5.Le previsioni riportate nelle schede inerenti le "aree TR/trasformazione degli assetti insediativi", nonchè gli eventuali vincoli preordinati alla espropriazione ad esse correlate, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi, progetti unitari o progetti esecutivi.
Per i Piani Attuativi e i Progetti Unitari di iniziativa privata previsti dal Regolamento Urbanistico, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati alla espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione, ovvero i proponenti non abbiano stilato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale.

6. L'attuazione dell'Area di Trasformazione TR08 è subordinata all'espletamento di una verifica sulla possibilità di realizzare una o più strutture portuali sul litorale comunale dedicate alla nautica da diporto attraverso:
a) l'approfondimento della fattibilità tecnica degli impianti ed il loro impatto sul tessuto economico della Città;
b) la valutazione della fattibilità tenendo conto delle migliori tecnologie utili per garantire la tutela dell'ambiente e le caratteristiche morfologiche del Golfo.[2]

Art.4 – AREE RQ/ Riqualificazione degli assetti e/o ambientali *

1.Le Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o

* Articolo oggetto di riadozione.
[2] Integrato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54 e del parziale accoglimento delle osservazioni 9, 10, 14, 70 e 81
* Articolo oggetto di riadozione.

ambientali, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.

2.In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio comunale - prevalentemente nelle "aree urbane" e nelle "aree di influenza urbana" - le "Aree RQ / trasformazione degli assetti insediativi" sotto elencate.Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e/o ambientale anche in rapporto agli spazi pubblici e agli elementi ordinatori dello spazio pubblico.
Le "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.

N°	Denominazione
RQ 01a	Via Bassi – Via Amendola
RQ 01b	Via Golino – Piazza Don Minzioni
~~**RQ 01 c**~~	~~**Via Roma – Via Golino**~~[3]
RQ01 ~~d~~ c[4]	Via Golino
RQ 02a	Piazza della Chiesa
RQ 02b	Piazza Vittorio Veneto
RQ 02 c	Piazza XXIV Maggio
RQ 03a	Ex Ilva, Piazza Sivieri
RQ 04a	Lungo mare Viale Italia, P.zza XXV Aprile, Le Tre palme, ex Florida
RQ 05a	Via Litoranea e Via Isola di Caprera
RQ 06a	Via Massetana, fronte ferrovia
RQ 06b	Via Leopardi, Via Gioia
RQ 07a	Lungo Fiume Pecora, fronte linea ferroviaria
~~**RQ 08a**~~	~~Zona industriale, via Aurelia~~[5]
RQ 09a	Via Cassarello, ex pomodorificio
RQ 10a	Via Aurelia, via Leopardi
RQ 11a	Via Aurelia, via Leopardi

3.La disciplina riferita alle aree di cui al punto 2 è definita, oltre che dai successivi articoli, da apposite 'schede normative, il cui repertorio prescrittivo è contenuto nell'Allegato alle presenti norme.In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di riqualificazione (Piano Attuativo o intervento convenzionato soggetto alla previa approvazione di un Progetto Unitario);
- le finalità dell'azione di riqualificazione;
- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
- la disciplina urbanistica di dettaglio riferita agli interventi riqualificazione nell'area di cui trattasi;
- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti, anche economici, tra le parti;
- la disciplina della perequazione urbanistica, ove prevista;
- gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di riqualificazione;
- le invarianti strutturali e le discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento e/o le aree adiacenti;
- la classificazione del patrimonio edilizio esistente o l'isolato di appartenenza nell'area di intervento;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico e idraulico;

[3] Stralciato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 35
[4] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 35
[5] Stralciato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni 39, 112, 114, 115, 229 e 230

- gli incentivi urbanistici per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia previsti in specifiche aree, ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- le annotazioni relative alla valutazione integrata e al monitoraggio degli effetti dell'azione di riqualificazione, ove previsti;
- il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per la formazione del Piano Attuativo o per l'elaborazione del Progetto Unitario;
- l'organo comunale competente per l'approvazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario;
- (per le sole aree soggette a scadenza quinquennale delle previsioni) la disciplina degli immobili ed aree comprese nella area di riqualificazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico in difetto di approvazione del relativo Piano Attuativo, e
- comunque nelle more dell'approvazione dello stesso;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nella area di riqualificazione ad avvenuta realizzazione
- ed ultimazione degli interventi previsti dal relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario.

4.Gli interventi di riqualificazione previsti in tali aree sono soggetti alla valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.
5.Le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati alla espropriazione ad esse correlate, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari.
Per i Piani Attuativi o i Progetti Unitari di iniziativa privata indicati nelle singole 'schede normative' di cui all'Allegato alle presenti norme, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati alla espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amm./ne Comunale.

6.L' orientamento progettuale di riferimento delle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali è contenuto nell' ALLEGATO A alle presenti norme.

Art.5 – Aree CP/ Edificazione di completamento. *

1.Il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio comunale le "Aree CP/Edificazione di completamento" sotto elencate, destinate a interventi edilizi di nuova edificazione con carattere puntuale, in parte già previsti dalla previgente strumentazione urbanistica.

2.Le seguenti "Aree CP/Edificazione di completamento" sono individuate negli elaborati con apposito segno grafico su base C.T.R.in scala 1:2.000.La tabella seguente ne descrive: la sigla di riferimento, l'ubicazione nel territorio, la destinazione attribuita dal Regolamento Urbanistico,

N°	**Denominazione**
CP01a	Bivio Rondelli
CP01b	Bivio Rondelli: Via Massetana
CP02a	Quartiere San Luigi: Via M.te Pasubio
CP02b	Quartiere San Luigi: Via M.te Grappa
CP03	Zona Industriale
CP04a	Quartiere il Capannino: Via Meucci
CP04b	Quartiere il Capannino: Via Galvani
CP04c	Quartiere il Capannino: Via Ferraris
CP05	PEEP Est: Via Gandhi
CP06	Quartiere Cassarello: Via Mosca
CP07	Via Amendola
CP08	PEEP Ovest: Via Nenni
CP09	PEEP Ovest: Via Bassi
CP10a	Quartiere Campi Alti: Via dei Tigli
CP10b	Quartiere Campi Alti: Via dell'Albatro
CP11	Loc.Podere San Giuseppe: Via dei Pioppi

* Articolo oggetto di riadozione.

CP12	Quartiere Pratoranieri: Via Litoranea[6]
CP13a	Via Don S.Leone
CP 13b	Via Don S.Leone
CP 14	Via Dell'Elettronica[7]
CP 15	Via Dell'Edilizia[8]
CP 16a	Via Dell'Artigianato/Via del Turismo[9]
CP 16b	Via dell'Industria[10]
CP 16c	Via dell'Industria[11]
CP 16d	Via del Fonditore[12]
CP 17	Via Roma, Via Golino - Centro Urbano[13]
CP 18	Quartiere Campi Alti: Via dei Pioppi[14]
CP 19	Via Bicocchi, via Puccini[15]

3.La disciplina riferite alle "Aree CP/Edificazione di completamento" di cui sopra è definita da apposite schede normative e di indirizzo progettuale, il cui repertorio completo è contenuto nell' **ALLEGATO A** alle presenti norme.

4.Le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati alla espropriazione ad esse correlate, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari.
Per i Piani Attuativi o i Progetti Unitari di iniziativa privata indicati nelle singole 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati alla espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amm./ne Comunale.

[6] Integrato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54
[7] Integrato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 214
[8] Integratoa seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 203
[9] Integrato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 39 e 126
[10] Integrato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 39
[11] Integrato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 39
[12] Integrato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 39
[13] Integrato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 35
[14] Integrato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 110
[15] Integrato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 177

CAPO III – DISCIPLINE E PIANI DI SETTORE/RELAZIONI CON IL R.U.

Art.6 – Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

1.La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, persegue i seguenti obiettivi:

- regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni inedificati;
- garantisce il controllo della distribuzione delle funzioni d'interesse collettivo e di servizio ai residenti;
- la organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all'autodeterminazione.

2. Ai fini di cui al punto 1 la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" integra le previsioni del presente Regolamento Urbanistico specificandone ed articolandone le disposizioni, in materia di destinazioni d'uso e di forme di utilizzazione ammesse.In particolare la disciplina di cui al presente articolo:

- provvede alla suddivisione del territorio comunale in appositi ambiti di programmazione delle funzioni;
- e in specifiche aree strategiche di riassetto e/o integrazione funzionale, allo scopo di garantire una equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni sul territorio comunale, anche ai fini della riqualificazione degli insediamenti esistenti;
- persegue l'obiettivo della massima "accessibilità sostenibile", razionalizzando la necessità degli spostamenti e favorendo la riduzione della domanda di trasporto urbano, con particolare riferimento alle funzioni pubbliche, commerciali ed industriali;
- si coordina con il "Piano di indirizzo e regolazione degli orari", al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione della distribuzione e localizzazione delle funzioni con l'organizzazione dei tempi della vita quotidiana.

3.Fatte salve diverse disposizioni introdotte da disposizioni statali o regionali emanate successivamente all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, la disciplina di cui al presente articolo individua e definisce, con riferimento a ciascuno degli ambiti di programmazione delle funzioni e delle aree strategiche di riassetto e/o integrazione funzionale di cui al punto 2:
a) le funzioni ammesse e quelle non ammesse, anche in relazione a singoli complessi immobiliari, a singoli immobili o a parti di essi;
b) i mutamenti della destinazione d'uso comunque soggetti a titolo abilitativo;
c) le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti di programmazione o delle aree strategiche di cui sopra;
d) specifiche fattispecie o aree nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, in assenza di opere edilizie, è sottoposto a denuncia di inizio dell'attività.

4.La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" (e sue eventuali varianti o aggiornamenti):

- è elaborata in coerenza con i contenuti statutari e strategici del vigente Piano Strutturale;
- si conforma alle previsioni del Regolamento Urbanistico ed alle presenti Norme per l'Attuazione, integrandone, dettagliandone e articolandone i contenuti limitatamente alla disposizioni di settore trattate;
- è soggetta alla valutazione integrata degli effetti.

Art.7 – Piani di settore di competenza comunale.

1.Tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale aventi incidenza sugli assetti territoriali unitamente alla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", concorrono al governo del territorio e degli insediamenti, coordinandosi con il presente Regolamento Urbanistico.

2.Tra tutti i piani e programmi di settore, assumono particolare rilievo i seguenti strumenti:
- "Piano comunale di classificazione acustica"
- "Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale"
- "Piano urbano del traffico"
- "Piano comunale di protezione civile"

3.Le presenti norme contengono a volta, anche diretti riferimenti ai piani e programmi di settore di cui al presente articolo, proprio al fine di migliorarne il coordinamento tra le stesse previsioni del Regolamento Urbanistico e le singole discipline di settore.

4.I piani e programmi di settore approvati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico (ivi comprese le varianti sostanziali ai piani e programmi vigenti):

- sono elaborati in coerenza con i contenuti statutari e strategici del vigente Piano Strutturale;
- si conformano alle previsioni del Regolamento Urbanistico;
- perseguono una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale,
- al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione con l'organizzazione dei tempi della vita quotidiana si coordinano con il "Piano di indirizzo e regolazione degli orari"

CAPO IV – VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI

Art.8 – Valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni [*]

1.La valutazione integrata è il processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.
Il processo di valutazione integrata, può essere svolto in un'unica fase o in più fasi in relazione alla complessità del provvedimento oggetto di valutazione, e comprende:

- la partecipazione di soggetti esterni all'amministrazione e la messa a disposizione delle informazioni relative alla valutazione stessa;
- il monitoraggio degli effetti attraverso l'utilizzo di indicatori predeterminati;
- la valutazione ambientale di cui alla dir.2001/42/CE, ove prevista.

2.I seguenti interventi, in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, sono soggetti alla valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana:
a) interventi in aree "TR/ trasformazione degli assetti insediativi":

N°	Denominazione
TR 01	Area di Trasformazione " Bivio Rondelli";
TR 02	Area di Trasformazione " Il Diaccio ";
TR 03	Area di trasformazione per espansione e completamento delle aree Artigianali/Industriali.
TR 04	Area di Trasformazione " Cassarello ";
TR 05	Area di Trasformazione "Campi Alti";
TR 06	Area di Trasformazione Pratoranieri, Via Isole Tremiti.
TR 07	Area di Trasformazione Pratoranieri, Viale Italia.
TR 08	Area di Trasformazione Pratoranieri, Servizi alla Nautica
TR 09	Area di Trasformazione Pratoranieri, Via Isole Eolie.

b) interventi in aree "RQ/ riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali":

N°	Denominazione
RQ 01a	Via Bassi – Via Amendola
RQ 01b	Via Golino – Piazza Don Minzioni
~~**RQ 01 c**~~	~~**Via Roma – Via Golino**~~[16]
RQ 01 d	Via Golino
RQ 04a	Lungo mare Viale Italia, P.zza XXV Aprile, Le Tre palme, ex Florida
RQ 05a	Via Litoranea e Via Isola di Caprera
RQ 09a	Via Cassarello, ex pomodorificio

3.All'interno della valutazione integrata è effettuata la valutazione ambientale degli strumenti della pianificazione territoriale di competenza comunale.Le presenti disposizioni si applicano:

- alle varianti al Piano Strutturale ivi comprese quelle conseguenti a piani o programmi di settore che prevedano specifiche localizzazioni;
- agli atti di governo del territorio di competenza comunale: Regolamento Urbanistico , Piani Complessi, Piani Attuativi.

4.Ai fini dell'effettuazione della valutazione integrata, forma oggetto di specifica considerazione:
a) la sussistenza di problematiche ambientali pertinenti all'intervento di trasformazione e/o di riqualificazione;
b) la rilevanza dell'intervento di trasformazione e/o di riqualificazione ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria in materia di tutela dell'ambiente;
c) la probabilità, la durata, la frequenza ed alla reversibilità degli effetti prodotti;
d) I rischi per la salute umana o per l'ambiente;

[*] Articolo oggetto di riadozione.
[16] Stralciato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 35

e) Il valore ed alla vulnerabilità dell'area interessata, in ragione delle speciali caratteristiche naturali,dell'eventuale superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite normativamente previsti, dell'utilizzo intensivo del suolo;
f) Il patrimonio culturale presente nella medesima area;
g) gli eventuali effetti su immobili o aree oggetto di tutela;

5.Gli atti di governo del territorio che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori agli atti comunali di governo del territorio possono essere esclusi dalla valutazione integrata sulla base dei criteri indicati all'art.14 della L.R.T.1/05 e s.m.i.L'esclusione dalla valutazione integrata è soggetta a motivazione.

6.Nell'elaborato denominato "Relazione di Sintesi della valutazione integrata" sono descritte tutte le fasi del processo di valutazione svolte in corrispondenza con l'attività di elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale o degli atti di governo del territorio e comprende:

- i risultati delle valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche e sulla salute umana, la verifica di fattibilità e di coerenza interna e esterna;
- la motivazione delle scelte fra soluzioni diverse o alternative, ove sussistenti;
- la definizione del sistema di monitoraggio finalizzato alla gestione dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio e alla valutazione del processo di attuazione e di realizzazione delle azioni programmate;
- il rapporto ambientale contenente le informazioni di cui all'allegato 1 della dir.2001/42/CE.

7.Preliminarmente all'adozione degli atti deliberativi da parte dei competenti organi dell'amministrazione la relazione di sintesi è messa a disposizione delle autorità e dei soggetti privati interessati, attraverso la partecipazione.

8.Al momento dell'adozione degli atti deliberativi i competenti organi dell'amministrazione esaminano distintamente gli esiti del processo di valutazione integrata e gli esiti della valutazione ambientale e ne tengono conto ai fini della decisione.

9.La relazione di sintesi è allegata agli atti da adottare ai sensi dell'articolo 16 comma 3, della l.r.1/2005.

10.Sono esclusi dalla valutazione integrata degli effetti tutti gli interventi non contemplati nell'elenco sopra riportato, ivi compresi gli interventi urbanistico-edilizi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sulla base della presente disciplina.E' comunque facoltà dell'Amm./ne Comunale di assoggettare a valutazione integrata eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica di iniziativa privata consentiti dal Regolamento Urbanistico e non contemplati nell'elenco di cui sopra, ove gli stessi assumano particolare rilevanza per dimensionamento ed incidenza sugli assetti insediativi.

11.Nel caso di varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio la valutazione integrata può essere fatta con modalità semplificata, con possibilità di prendere in considerazione solo gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana che possono derivare dalla variante stessa.La valutazione con modalità semplificata è soggetta a valutazione.

Art.9 – Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni. [*]

1.La valutazione degli effetti ambientali costituisce parte integrante e sostanziale del più ampio processo valutativo denominato "valutazione integrata", descritto all'articolo precedente.

2.Sono soggetti alla valutazione degli effetti ambientali, in applicazione delle vigenti norme comunitarie,statali e regionali, e nel rispetto delle disposizioni contenute nel presente articolo:
a) gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi elencati precedentemente;
b) la realizzazione di nuove infrastrutture stradali, fatta eccezione per interventi puntuali di adeguamento della rete viaria comunale;
c) la realizzazione di nuove infrastrutture di trasporto, o l'estensione di infrastrutture già esistenti;
d) la realizzazione di nuovi elettrodotti ad alta tensione.

[*] Articolo oggetto di riadozione.

3.La valutazione in termini complessivi degli effetti ambientali degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione previsti dal Regolamento Urbanistico è contenuta nell'elaborato denominato "Relazione di Sintesi della valutazione integrata".

4.I Piani Attuativi e i Progetti Unitari relativi alle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" e alle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" elencate negli articoli precedenti, sono corredati da un elaborato di valutazione integrata, contenente le valutazioni degli effetti ambientali prodotti dai nuovi insediamenti, dalle nuove infrastrutture e/o dagli interventi di modifica degli assetti insediativi e delle infrastrutture esistenti, con particolare riferimento alle risorse interessate o di cui si prevede l'utilizzazione.

5.I Piani Attuativi e i Progetti Unitari relativi alle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" e alle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" elencate negli articoli precedenti, devono tenere conto delle specifiche prescrizioni per la valutazione degli effetti ambientali secondo le disposizioni generali di seguito elencate:

5.1. - Emissioni/immissioni atmosferiche e acustiche:

a) Compatibilità con il P.C.C.A.: i nuovi insediamenti devono essere pianificati in coerenza con i contenuti del vigente "Piano comunale di classificazione acustica" (P.C.C.A.) e nel rispetto delle disposizioni impartite nel relativo Regolamento Attuativo del Piano di Classificazione Acustica;
b) Esposizione degli insediamenti residenziali all'inquinamento atmosferico e acustico: per le trasformazioni degli assetti insediativi e/o le modifiche della destinazione d'uso, relative ad insediamenti residenziali ubicati in contesti contraddistinti da criticità acustiche, deve essere valutato il grado di esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico degli insediamenti, prescrivendo, se del caso, opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.La progettazione deve essere ottimizzata attraverso lo studio specifico della disposizione dei locali prevedendo, quando necessario, opportuni interventi di schermatura (barriere vegetali, etc.).
c) Emissioni acustiche ed atmosferiche degli insediamenti: per le trasformazioni degli assetti insediativi e/o le modifiche della destinazione d'uso più rilevanti deve essere verificato l'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche, sia dirette che indirette (ovvero dovute al traffico indotto).Nell'ambito della verifica degli effetti del traffico indotto, in termini di emissioni, deve essere fatto riferimento all'interazione con i livelli di rumorosità e di inquinamento atmosferico esistente.Deve essere inoltre valutata la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte a limitare gli impatti.Per le destinazioni d'uso commerciali, artigianali, produttive, deve essere posta specifica attenzione alla valutazione previsionale dell'impatto acustico sui ricettori più esposti, con riferimento particolare all'eventuale presenza di ricettori sensibili (ad es.scuole, strutture per l'infanzia, etc.).
d) Emissioni acustiche e atmosferiche viabilità: i Piani Attuativi e i Progetti Unitari comportanti significative modifiche o integrazioni al sistema viario sono sottoposti alla preventiva valutazione dell'impatto relativo alla produzione di emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche (con particolare riferimento ai ricettori più esposti), attraverso l'analisi complessiva dei flussi, prevedendo, se del caso, opportune misure di mitigazione.Deve essere valutato, più in generale, il contributo del Piano Attuativo o del Progetto Unitario alla realizzazione di un sistema di mobilità più sostenibile, conseguibile favorendo:
- la riorganizzazione della circolazione (ai fini dello snellimento del traffico soprattutto nei nodi più critici);
- la razionalizzazione e, per quanto possibile, la riduzione dei flussi (con particolare attenzione rivolta al traffico di mezzi pesanti);
- l'interconnessione del trasporto privato con il sistema di trasporto pubblico, anche attraverso lo sviluppo di idonei sistemi di scambio intermodale;
- la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.

5.2 - Approvvigionamenti e scarichi idrici

a)Approvvigionamenti idrici: i nuovi insediamenti e/o le modificazioni d'uso di insediamenti esistenti che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici sono sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa.L'ammissibilità degli interventi risulta condizionata alla verifica della compatibilità del bilancio complessivo dei consumi idrici con le disponibilità reperibili o attivabili nell'Ambito Territoriale Ottimale (A.T.O.) di riferimento, a meno della contemporanea programmazione, a livello comunale, di altri interventi di trasformazione atti a compensare il maggior consumo idrico preventivato.Deve essere dato pertanto atto in fase di redazione del Piano attuativo o del Progetto Unitario, anche in accordo con le competenti Autorità, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema

idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.Ai fini della suddetta verifica risulta necessario che vengano valutati:

- il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione;
- l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo dell'ATO;
- la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
- Il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
- l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
- l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico.

b) Scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura: Per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti incremento di produzione di reflui in zona servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo.A tale riguardo deve essere dato atto, anche in accordo con le competenti Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente.L'immissione di un carico aggiuntivo eccedente la potenzialità del sistema di depurazione è condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa, che garantiscano la tutela dei corpi idrici ricettori ed il rispetto di quanto prescritto dalla vigente normativa in materia.Il sistema di pretrattamento a piè di utenza deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.
c) Scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura: Per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti incremento di produzione di reflui in zona non servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo verificare, anche in accordo con le competenti autorità, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, al fine di non incrementarne l'attuale livello di deficit.Nel caso in cui tale fattibilità sia verificata è fatto obbligo di effettuare le valutazioni di cui al precedente punto f).Nel caso in cui non sia verificata la fattibilità dell'allacciamento, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, e valutato preventivamente l'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore, escludendo altresì l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento nonché garantendo il rispetto delle condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica, nel rispetto comunque delle normative statali e regionali vigenti in materia, nonché di quanto previsto dai vigenti regolamenti comunali.L'idoneo trattamento depurativo autonomo deve essere individuato privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate.

5.3.- Fabbisogno energetico:
a) In merito al risparmio energetico e fonti alternative è specificato nel presente Regolamento, secondo quanto riportato al successivo art.18, che, per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti che comportino significativi incrementi dei consumi energetici è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate.All' art.18 del presente regolamento, sono indicate le modalità operative dei requisiti obbligatori e di quelli minimi, al fine di provvedere alla realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.A tal fine il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, deve valutare, nell'ambito dell'elaborazione del Piano Attuativo o Progetto Unitario, la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di interventi quali:

1. sistemi di fornitura energetica decentrati basati su energie rinnovabili;
2. cogenerazione;
3. sistemi di riscaldamento e climatizzazone a distanza, di complessi di edifici, se disponibili;
4. connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
5. "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale;
6. pompe di calore;
7. sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

b) In merito ai fattori climatici, si precisa che nella previsione di nuovi insediamenti debba essere tenuto conto, dei fattori climatici e dei parametri meteorologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le scelte di assetto urbanistico e di indirizzare le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale, con particolare riferimento al risparmio energetico e di risorse ambientali in generale.

5.4 - Rifiuti:

a) Negli interventi comportanti la realizzazione di nuovi insediamenti nonché negli interventi di recupero e/o di riqualificazione di insediamenti esistenti, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a:

1. valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente (anche in relazione all'area ecologica in funzione nella zona industriale), nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati dalle vigenti norme statali e regionali in materia;
2. prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti.
3. Qualità di suolo e sottosuolo:

b)Verifica assenza contaminazione: per gli interventi che prevedano il recupero e/o la riqualificazione di aree produttive dismesse devono essere preliminarmente programmate ed eseguite idonee verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi ed a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali nonché di quanto disposto dal vigente "Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati", per la parte relativa alla bonifica dei siti inquinati;

5.5.- Campi elettromagnetici:

a)gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti devono essere subordinate ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche;

b)gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità di linee elettriche ad alta tensione esistenti sono subordinati alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche con i limiti di esposizione e gli obiettivi di qualità fissati dalla normativa di settore vigente.

6.L'elaborato di valutazione integrata di corredo ai piani e programmi di settore di competenza comunale, evidenzia le risorse del territorio di cui si prevede l'utilizzazione, o che risultano comunque interessate dalle azioni di trasformazione.Tale elaborato contiene il prevedibile bilancio complessivo delle risorse derivante dall'attuazione dello strumento di settore, in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.Ove tali piani e programmi producano effetti diretti sulle risorse del territorio, la valutazione degli effetti ambientali indotti dalle azioni previste è effettuata con la seguente metodologia:

- descrizione delle azioni di trasformazione previste dallo strumento di settore (comprese le finalità in termini di obiettivi di piano, nonché i motivi delle scelte rispetto ad altre possibili alternative);
- individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti, con particolare riferimento a quelle risorse che denotano condizioni di maggiore criticità ambientale (analizzate per singole U.T.O.E.);
- analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione (sulla base dei quadri conoscitivi di supporto al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico);
- definizione degli specifici obiettivi prestazionali che si intendono perseguire con lo strumento di settore (sulla base degli obiettivi generali definiti dal Piano Strutturale e delle previsioni del Regolamento Urbanistico) e dei criteri di valutazione ad essi associati;
- verifica della coerenza con i contenuti del Piano Strutturale e con le previsioni del Regolamento Urbanistico, con particolare riferimento agli obiettivi prestazionali e agli indirizzi prioritari di tutela e valorizzazione delle risorse ivi dettati per ogni singola U.T.O.E.;
- stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti;
- valutazione delle azioni, in base ai criteri identificati;
- eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi.

7.Nel processo valutativo assumono particolare rilievo le problematiche inerenti la qualità dell'aria ed i livelli di rumorosità.Per le modifiche della destinazione d'uso e/o le trasformazioni più rilevanti a livello di carico urbanistico aggiuntivo sono pertanto analizzati, in termini complessivi:

- l'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera e di emissioni acustiche, sia dirette che indirette (traffico indotto);

- il grado di esposizione all'inquinamento atmosferico ed alle emissioni acustiche degli insediamenti residenziali prescrivendo, se del caso, opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.

8.Sono esclusi dalla valutazione degli effetti ambientali tutti gli interventi non contemplati ai primi commi del presente articolo, ivi compresi gli interventi urbanistico-edilizi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sulla base della presente disciplina.E' comunque facoltà dell'Amm./ne Comunale di assoggettare a valutazione degli effetti ambientali eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica di iniziativa privata consentiti dal Regolamento Urbanistico e non contemplati nell'elenco precedente, ove gli stessi assumano particolare rilevanza per dimensionamento ed incidenza sugli assetti insediativi.

Art.10 – Monitoraggio degli effetti. *

1.Sono soggette al monitoraggio degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio:

- gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi individuati negli articoli precedenti;
- i piani e programmi di settore di competenza comunale, individuati negli articoli precedenti;
- la di realizzazione nuove infrastrutture stradali, fatta eccezione per interventi puntuali di adeguamento della rete viaria comunale;
- la realizzazione di nuove infrastrutture di trasporto, o l'estensione di infrastrutture già esistenti;
- la realizzazione di nuove reti per i trasporto di energia.

2. Nell'elaborato denominato "Relazione di Sintesi della valutazione integrata" sono contenute indicazioni riguardo a:

- i criteri generali di riferimento, di tipo prestazionale e/o qualitativo, per l'individuazione degli indicatori idonei al monitoraggio degli effetti prodotti dagli interventi precedentemente elencati;
- i parametri essenziali di riferimento e le principali modalità da osservare nelle attività di monitoraggio.

* Articolo oggetto di riadozione.

CAPO V – DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI

Art.11 – Parametri urbanistici ed edilizi.

1.Gli indici urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi l'attività di urbanizzazione e di edificazione.

2.Ai fini della progettazione ed esecuzione delle opere, nel rispetto delle norme del presente Regolamento Urbanistico e delle leggi vigenti, è fatto riferimento ai seguenti simboli:

1- St = superficie territoriale
2- S1 = superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria
3- S2 = superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria
4- Smi = Superficie minima d'intervento
5- Sf = superficie fondiaria
6- Sc = superficie coperta
7- Sul = superficie utile lorda
8- Su = Superficie utile
9- Rc = rapporto di copertura
10- Qrc = quota di riferimento convenzionale
11- Hf = altezza fabbricato
12- H = computo dell'altezza degli edifici esistenti
13- Hp = altezza del piano
14- Vf = volume del fabbricato
15- Vp = volume del piano
16- It = indice di fabbricabilità territoriale
17- If = indice di fabbricabilità fondiaria
18- Df = distanza minima fra fabbricati
19 - Ros = Rapporto di occupazione del sottosuolo

3.Le definizioni delle precedenti simbologie sono le seguenti:

1) St - Superficie territoriale.
Misura in mq.l'intera area nella quale si applica il piano attuativo; essa è delimitata da specifico perimetro nelle tavole del Regolamento Urbanistico.e comprende aree per urbanizzazione primaria e secondaria, anche se non graficizzate, e superficie fondiaria S.f..Sulla S.t.si applica l'indice di fabbricabilità territoriale I.t.

2) S1 - Superficie per opere d'urbanizzazione primaria.
Le aree per le opere di urbanizzazione primaria comprendono:
a) le strade di accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste per qualsiasi tipo di insediamento;
b) la rete idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o conduttura privata autorizzata ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;
c) la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
d) la rete di pubblica illuminazione;
e) la rete di distribuzione del gas;
f) la rete di distribuzione del telefono;
g) la rete per le fognature e, nel caso di edifici isolati equivalenti sistemi di allontanamento, trattamento e smaltimento delle acque, comprensive dell'impianto (o degli impianti) di trattamento e di depurazione integrale;
h) spazi di sosta e parcheggi pubblici;
i) spazi per verdi pubblici elementari attrezzati.
Nell'ambito degli strumenti urbanistici di attuazione verrà fissata l'esatta quantificazione delle opere di urbanizzazione primaria riferita ai singoli interventi.

3) S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
Le aree per le opere d'urbanizzazione secondaria comprendono:
a) gli impianti per gli asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, comprese le attrezzature accessorie scoperte;

b) le attrezzature collettive di quartiere (mercati, centri commerciali, uffici di enti pubblici aperti al pubblico, centri sociali, centri culturali, unità sanitarie ed assistenziali, edifici religiosi e affini);
c) le attrezzature per il tempo libero del quartiere, i parchi urbani e di quartiere, gli impianti sportivi.
Per le aree destinate totalmente e parzialmente ad insediamenti produttivi industriali, artigianali, magazzini e simili le opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto b) comprendono inoltre servizi aziendali collettivi ossia mense, sedi sindacali, sale di riunione, centri culturali e biblioteche, unità sanitarie ed assistenziali, centri sociali ed affini.
Le aree per le opere di urbanizzazione secondaria territoriale comprendono:
a) gli impianti per l'istruzione superiore comprese le attrezzature accessorie e scoperte;
b) le attrezzature sanitarie e ospedaliere;
c) le attrezzature per il tempo libero d'interesse urbano territoriale, i parchi territoriali, gli impianti sportivi pubblici e d'interesse urbano e territoriale, le attrezzature turistiche, gli impianti di interesse urbano e territoriale.

4) Smi - Superficie minima di intervento
S'intende l'area minima richiesta per ogni "intervento diretto".

5) Sf - Superficie fondiaria
La superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione.
Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.
Qualsiasi superficie che alla data d'adozione delle presenti norme sia già di pertinenza o di costruzioni esistenti o autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare - gli indici e le prescrizioni di zona.
La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere continua alle costruzioni e non frazionata né a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo, risultando comunque inammissibili il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.
Le sedi viarie private non costituiscono interruzioni di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente.
Nelle aree ove invece è previsto un intervento urbanistico preventivo la superficie fondiaria sarà l'area edificabile che risulta dalla superficie territoriale deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne alla lottizzazione o ad altro strumento urbanistico preventivo.
L'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga necessario, si riserva di trascrivere, a spese dei richiedenti, un atto di vincolo a suo favore, unito al permesso di costruire relativo alla superficie fondiaria sulla quale insistono i fabbricati esistenti o di progetto.

6) Sc - Superficie coperta
Misura in mq.l'area racchiusa entro la proiezione massima sul piano orizzontale del fabbricato e di eventuali costruzioni accessorie.
Sono escluse da tale computo: le tettoie, i porticati, le terrazze, le logge, le pensiline.
In caso di edifici a destinazione produttiva sono escluse da tale computo le tettoie e le pensiline non eccedenti il 20% della superficie coperta.

7) Sul = Superficie utile lorda
E' la somma della superficie di tutti i piani - fuori terra, seminterrati ed interrati - misurata al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali, pilastri, tramezzi interni, vani scale, vani ascensore, etc.
Sono esclusi dal calcolo della Sul:
- i porticati pubblici o di uso pubblico;
- le logge con il lato minore non superiore a ml 2,00, intendendosi per logge le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso.Le logge con il lato minore superiore a ml 2,00 sono integralmente comprese nel calcolo della Sul;
- i balconi aventi aggetto non superiore a ml 2,00 dalle pareti esterne del fabbricato.I balconi con aggetto superiore a ml 2,00 sono integralmente compresi nel calcolo della Sul;
- le autorimesse pertinenziali private, realizzate fuori terra nelle aree urbane e non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;
- le autorimesse pertinenziali private con i relativi spazi di manovra, realizzate nel sottosuolo, anche ove eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale, purché con un'altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;

- le autorimesse pubbliche o ad uso pubblico, fuori terra o interrate, realizzate in applicazione degli standard urbanistici imposti da norme statali o regionali;
- le superfici adibite a cantine, al servizio ed in relazione numerica con le singole unità immobiliari a destinazione residenziale, intendendosi per cantine locali accessori non abitabili, posti al di sotto della Quota di riferimento convenzionale (Qrc), e con altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;
- i vani relativi ai volumi tecnici, interrati o posti oltre la copertura (scale, extracorsa ascensori e montacarichi, locali per impianti di riscaldamento o climatizzazione centralizzati, abbaini ed elementi consimili di accesso alla copertura, etc.) - ovvero realizzati fuori terra nei casi in cui per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza non possano essere ricavati all'interno della sagoma dell'edificio - delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati, ovvero delle dimensioni minime dettate dalle vigenti norme in materia di sicurezza;
- gli aggetti di carattere ornamentale o strutturale con sporgenza non superiore a ml 2,00;
- le scale esterne, ove prive di copertura e/o non delimitate da murature perimetrali;
- i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), anche provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;
- le intercapedini orizzontali o verticali con sola funzione igienico-sanitaria o tecnologica.
- gli scannafossi;
- i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con altezza inferiore a ml 1,80 misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura;
- le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;
- le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci.

Sono altresì esclusi dal calcolo della Sul, quali incentivi urbanistici previsti dall'art.18 in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm, e comunque per la parte eccedente i minimi fissati dal Regolamenti Edilizio;
- i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- le serre solari, come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali in materia.

Limitatamente alle destinazioni d'uso commerciali, sono inoltre escluse dal calcolo della Sul:
- le gallerie commerciali, intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita;
- le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora collocate in parcheggi coperti e/o in autorimesse pertinenziali (interrate o meno);

8) Su - Superficie Utile (Su)

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale, cavedi, ecc.).

9) Rc - Rapporto copertura

Misura il rapporto percentuale tra la superficie coperta dei fabbricati e la superficie fondiaria di pertinenza (Sc/Sf).

10) Qrc - Quota riferimento convenzionale

La quota di riferimento convenzionale è rappresentata dalla linea orizzontale assunta come quota di calpestio del piano terra.La stessa può essere assunta a non più di **ml.0,90** rispetto:
a) alla quota più elevata del marciapiede o strada pubblici più vicini all'edificio;
b) alla quota del piano del terreno così come risulta approvata negli strumenti urbanistici attuativi.

In caso di edifici a destinazione produttiva su terreni in pendenza, in zone in cui sia prevista anche un'altezza oltre al numero massimo dei piani, la Qrc dovrà essere assunta nel punto a quota inferiore del lotto rispetto al fabbricato.

In ogni caso la Qrc dovrà essere riferita ad un punto fisso, rintracciabile anche dopo l'esecuzione dei lavori.

11) Hf - Altezza del fabbricato
L'altezza massima del fabbricato è quella maggiore dei vari fronti dell'edificio misurata dalla (Qrc) quota di riferimento convenzionale all'intradosso delle strutture portanti delle coperture non piane.Nel caso di coperture piane con lastrico solare agibile il riferimento in sommità è rappresentato ~~dal parapetto dello stesso~~ dall'estradosso dell'ultimo solaio[17].
Qualora la pendenza massima del tetto sia superiore al 33% il riferimento in sommità è rappresentato dal colmo del tetto.
Il numero dei piani fuori terra è conteggiato come numero dei piani posti al di sopra della quota di riferimento convenzionale (Qrc).

12) H - Computo dell'altezza degli edifici esistenti
Nel caso di interventi su edifici esistenti diversi da quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione l'indice Hf (altezza del fabbricato) si applica o si computa nella maniera seguente:
a) in caso di demolizione e ricostruzione totale dell'edificio: come per la nuova edificazione;
b) in caso di demolizione e ricostruzione parziale dell'edificio: la quota d'imposta dei solai ricostruiti deve essere posta alla stessa quota di quelli esistenti nella parte non demolita, salvo che per questo non si applica la possibilità di intervento di cui alla successiva lettera c);
c) in caso di interventi di ristrutturazione che prevedano lo svuotamento interno dell'edificio, l'indice Hf va computato come per le nuove edificazioni, salvo per l'intervento di ristrutturazione ove non sia imposta la conservazione delle preesistenti aperture delle facciate;
d) in caso di ampliamenti contigui senza sopraelevazione: ci si comporterà come per la nuova edificazione, qualora il nuovo corpo di fabbrica abbia caratteristiche architettoniche, planovolumetriche e funzionali distinte dall'esistente o qualora nel fabbricato esistente siano possibili interventi di cui alla precedente lettera c); qualora il fabbricato risultasse da un'operazione complessiva di ampliamento dove deve costituire unità organica sotto il profilo architettonico, planovolumetrico e funzionale, la quota d'imposta dei nuovi solai dovrà essere la stessa di quelli esistenti;
e) nel caso di ampliamento con sopraelevazione: i nuovi piani sopra quelli esistenti potranno essere realizzati secondo il computo delle altezze di piano e di fabbricato, tenendo altresì conto dei disposti di cui alla lettera c) del presente articolo.
In ogni caso per i fabbricati esistenti non soggetti alle ipotesi di cui alle lettere precedenti, il numero dei piani ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato Hf è convenzionalmente assunto come il numero dei piani esistenti fuori terra, qualunque ne sia l'altezza effettiva e la Qrc del piano di calpestio del solaio del piano terra.
Qualunque sia l'altezza dei fabbricati esistenti rispetto a quella prevista di zona, eventuali nuovi volumi in ampliamento e/o sopraelevazione non potranno superare in altezza la misura lineare, espressa in ml., corrispondente a quella che risulta dalla sommatoria delle singole altezze dei piani fuori terra esistenti.

13) Hp - Altezza del piano
Ai fini della misurazione dell'altezza del piano di uso abitativo o attività turistica o commerciale, salvo comunque i disposti delle singole zone, l'altezza dei singoli piani fuori terra, è intesa come la somma fra l'altezza netta del piano e quella del solaio sovrastante assunto nella minima misura di spessore pari a cm.30, ad esclusione del solaio di copertura che può, essere anche inclinato.
Nel caso di piani interrati è ammessa la costruzione di un cortile tergale di servizio al garage o al magazzino, munito di idonea rampa carraia di accesso.Nel caso di piano seminterrato l'accesso dall'esterno deve avvenire di preferenza sul lato più a valle salvo casi particolari.

14) Vf - Volume del fabbricato
Misura in mc.la sommatoria dei volumi dei singoli piani.

15) Vp - Volume del piano
Misura in mc.il prodotto dell'altezza del piano, così come è misurata al punto **13**, per la superficie lorda del piano, così come definita al punto **7**, con la esclusione del computo dei volumi seguenti:
a) quello corrispondente alle chiostrine (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come presa d'aria e di luce);
b) quello relativo ai volumi tecnici come definiti all'art.12.

[17] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 145

c) quello dei portici, gallerie e pilotis se destinati ad uso pubblico e a tale scopo convenzionati.
d) quello dei manufatti edilizi, se ammissibili, relativi alla costruzione di forni, barbecue ecc.purché di superficie inferiore ai mq.5,00 e altezza in gronda non superiore a mt.2,00.
e) quelli, in presenza di copertura a falde inclinate diritte o curve, degli eventuali locali praticabili ricavati sotto tetto, con caratteristiche inferiori alle seguenti:
- altezza media interna ml.1,20;
- altezza lato parete esterna ml.0,40 (misurata all'interno del vano).

f) quelli, in presenza di coperture a falde inclinate o a volte, dei locali ad uso commerciale o produttivo, aventi soluzioni di continuità con il piano costituente copertura, o anche quando controsoffittate per ragioni di isolamento o di norme igienico-sanitarie.

16) It - Indice di fabbricabilità territoriale
Indica in mc.il volume massimo costruibile per ogni mq.di superficie territoriale (mc/mq) It = V/St.

17) If - Indice di fabbricabilità fondiaria
Indica in mc.il volume massimo costruibile per ogni mq.di superficie fondiaria (mc/mq) IF = V/Sf.

18) Df - Distanza fra fabbricati
Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato, esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi, e l'edificio prospiciente.
Con riferimento a quanto disposto in materia dal Decreto Interministeriale n.1444 del 2.4.68, per le distanze fra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee si precisa segue:
1) nei tessuti storici (ex zone omogenee A), per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra edifici non possono essere di norma inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati, preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale;
2) per i nuovi edifici ricadenti nelle altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di **m.10** tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
3) sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti, nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.
4) Il rispetto delle distanze di 10 mt.tra pareti fintestrate ed edifici antistanti non si applica nei seguenti casi:
a) da fabbricati od a parti di essi, che risultassero eseguiti abusivamente o difformemente da autorizzazioni rilasciate, e per le quali l'Amministrazione Comunale non abbia già provveduto alla definizione del documento sanzionatorio, sostitutivo della demolizione;
b) ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
c) ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
f) alle strutture di arredo urbano (chiostri, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
g) ai manufatti completamente interrati;
h) ai volumi tecnici;
i) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc.
f) alle parti degli edifici e alle strutture di cu all'Art.18 Punto 9.deroghe ai parametri edilizi ed urbanistici[18]

5) nelle aree di trasformazione (ex zone omogenee C), oltre ai 10 m.di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti, è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; fermo restando la distanza minima di 10 m.nel caso che una sola parete sia finestrata, dovrà essere altresì considerata come distanza minima quella pari all'altezza del fabbricato più alto nel caso che i fabbricati si fronteggino per uno sviluppo superiore a m.12.

Sono pareti finestrate quelle che presentino finestre e/o porte finestre per locali abitabili.
Per antistante si intende tutto quanto compreso nello spazio ottenuto ribaltando di 90 gradi su un piano orizzontale la proiezione della parete.
Per quanto riguarda le luci e le vedute, si rinvia agli art.900 e seguenti del Codice Civile.

[18] Integrato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 2

19) - Ros = Rapporto di occupazione del sottosuolo
E' il rapporto percentuale tra superficie lorda dei volumi interrati e superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento

Art.12 – Recupero abitativo dei sottotetti[19] e Volumi Tecnici

1. Recupero abitativo dei sottotetti.

a) premessa

I livelli prestazionali da assicurare nei progetti di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, devono essere differenziati in relazione alle destinazioni d'uso dei vani; pertanto, in applicazione del D.M. 05/07/1975, sono distinti fra quelli da ottenere per **spazi ad uso abitazione** e quelli da ottenere per gli **spazi accessori e di servizio.**

b) Volumi d'aria.

b.1. Per gli spazi ad **uso abitazione:**

- la diminuzione dell'altezza deve comunque garantire, lo stesso "volume d'aria" in relazione alla destinazione d'uso ed alla tipologia del vano;
- il " volume d'aria", al fine di garantire idonee condizioni igienico-sanitarie, deve essere ottenuto, prevedendo proporzionalmente, una maggiore superficie del vano da rendere abitabile al diminuire dell'altezza;
- il Volume d'aria da calcolare per gli spazi ad uso abitazione deve rispettare la seguente formula:

Superficie vano = Volume d'aria/altezza media vano

Dove il "volume d'aria" è quello che si desume dall'applicazione del D.M. 1975 con riferimento alle specifiche destinazioni d'uso dei locali e per "altezza media vano" si intende quella minima definita dalla legge.

b.2. Per gli **spazi accessori e di servizio:**

- Non è previsto il requisito prestazionale del volume d'aria per ripostigli, zone di ingresso, corridoi, disimpegni e per il servizio igienico aggiuntivo;
- Il volume d'aria deve essere previsto per l'eventuale servizio igienico se definito principale, prevedendo proporzionalmente, una maggiore superficie del vano da rendere abitabile al diminuire dell'altezza con l'applicazione della formula di cui al comma precedente.

C) Requisiti aeroilluminanti naturali.

C.1. Il livello prestazionale dei "requisiti aeroilluminanti" da assicurare nei progetti di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, deve garantire un'adeguata ventilazione e illuminazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre e dai riscontri d'aria trasversali.

C.2. Per gli spazi ad uso abitazione:

la superficie finestrata dovrà mantenere il rapporto aeroilluminante non inferiore ad un ottavo della superficie utile del locale servito; tale valore dovrà essere calcolato sulla superficie virtuale del vano così ottenuta:

Va/2,70 m = Sv

Dove:
Va = volume d'aria del vano considerato in m^3;
2,70 m = altezza virtuale del vano abitabile in m;
Sv = superficie virtuale in m^2.

[19] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 123 e 170

Dalla superficie virtuale dovrà essere calcolata la superficie finestrata nel modo seguente:

Sv x 0,125 = Superficie finestrata

Fatto salvo il rispetto del requisito minimo stabilito dalla Legge Regionale sono ammesse deroghe a quanto previsto al punto C.2, solo in caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), oppure per i fabbricati individuati con valore storico/testimoniale nella strumentazione urbanistica comunale; per tali immobili la prestazione dovrà essere mantenuta con l'applicazione degli elementi aero- meccanici che garantiscano un ricambio del volume d'aria di 32 mc/h/persona;

C.3. Per gli spazi accessori e di servizio non è previsto il requisito prestazionale aereo illuminante per gli spazi accessori e di servizio;

D) Requisiti aeromeccanici e illuminazione artificiale

D.1. Fatto salvo il rispetto del requisito minimo stabilito dalla Legge Regionale, i livelli prestazionali dei "requisiti aero meccanici" e di illuminazione artificiale, sono ammessi per gli spazi **ad uso abitazione,** solo in caso di edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), oppure per i fabbricati individuati con valore storico/testimoniale nella strumentazione urbanistica comunale.

Per tali immobili la prestazione dovrà essere mantenuta con l'applicazione degli elementi aero-meccanici che garantiscano il ricambio del volume d'aria, ad integrazione di quanto consentito dalla superficie aeroilluminante esistente comunque non inferiore ad un sedicesimo, così come di seguito descritto.

Il Tasso di ricambio d'aria (T espresso in mc/h) da garantire per ogni vano si potrà calcolare moltiplicando il fabbisogno medio d'aria salubre per unità di tempo di una persona (32 mc/h/persona) con la ricettività del vano: **T = 32 mc/h/persona x R.**

T (Tasso di ricambio d'aria) = volume di aria salubre da assicurare nell'abitazione, espresso in mc/h.

R (Ricettività) = numero massimo di persone che il vano potrà accogliere determinato con i seguenti standard: mc. 24,3 per 1 persona, mq. 37,8 per 2 persone.

Il numero minimo dei ricambi d'aria (N), espresso in h^{-1}, potrà essere ottenuto dal rapporto del Tasso di ricambio d'aria con il Volume d'aria dell'abitazione: **N = T/Va.**

D.2. Il livello prestazionale dei "requisiti aero meccanici" da assicurare nei progetti di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, è applicabile ai servizi igienici.[20]

2. Volumi Tecnici.

1.I volumi tecnici sono costituiti esclusivamente dalle porzioni del fabbricato destinate ad ospitare impianti legati da un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dello stesso e che non possono essere collocati all'interno delle unità abitative, ne possono essere utilizzabili come abitazioni (T.A.R.Lazio n 413/96; Cons.Stato n.1025/92; Cons.Stato n.239/82; Cons.Stato n.232/77).

2.Sono considerati volumi tecnici in via esemplificativa:
- quelle parti degli impianti tecnologici quali:
- depositi dell'acqua;
- gli extracorsa degli ascensori;
- gli impianti di riscaldamento e/o di refrigerazioni (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative)

[20] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 123 e 170

- gli impianti televisivi, di parafulmine;
- le canne fumarie e di ventilazione;
- i vani scala al di sopra della linea di gronda e abbaini per l'accesso al tetto, purché di larghezza non superiore a mt.1,20, che per esigenze di funzionalità non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio;
- le cabine elettriche;
- gli alloggiamenti impianti e gruppi di misura per telefonia,elettricità, metano, acqua;
- le autoclavi;
- le centrali termiche se superiori alle 100.000 Kcal.

3.Per le costruzioni già esistenti edificate, in particolare nei tessuti storici,consolidati, e prevalentemente residenziali (ex zone A e B del previgente P.R.G.), sarà il responsabile del procedimento eventualmente supportato dalla Commissione Edilizia, a stabilire la congruità delle eventuali aggiunte di volumi tecnici che potranno essere realizzati e comunque nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli ambienti circostanti.
Restano esclusi dalla nozione di volumi tecnici i vani che assolvono funzioni complementari all'abitazione, quelli di sgombero, le soffitte, i sottotetti, gli stenditoi chiusi (Cons.Stato n.44/91).

Art.13 – Distanza dalle strade

1.Per distanza della strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi di sporgenza minore a ml.1,50; le terrazze chiuse su tre lati) ed il ciglio della strada, come definito all'art.2 del D.M.01/04/68 (G.U.13/4/68 n.69) e dal nuovo codice della strada e successive modificazioni.

2.La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.
Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel successivo comma nel caso che ciò sia espressamente consentito, dai piani attuativi e/o dalle relative schede di intervento.

3.Entro il perimetro dei centri abitati la distanza dal filo stradale non potrà superare l'allineamento esistente o, in mancanza, **mt.5,00**.
Fuori dal perimetro dei centri abitati vale quanto previsto dal D.M.01/04/68 e dal Nuovo Codice della Strada e successive modificazioni o se maggiori quelle previste dal Regolamento Urbanistico.

Art.14 – Distanza minima dai confini

1.Per distanza minima dai confini s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) e il confine prospiciente.

2.Quando la costruzione su fondi confinanti non sia sul confine, quello che costruisce per primo deve mantenersi ad una distanza minima di 5 ml.(o a una distanza maggiore ove espressamente indicata nei piani attuativi e/o relative schede di intervento) dal confine stesso, salvo che tra i confinanti sia stipulata una convenzione per atto pubblico o scrittura privata, trascritta nei registri immobiliari, in base alla quale venga assicurato in ogni caso il rispetto della predetta distanza minima, nel senso che una distanza minore osservata da uno dei confinanti deve essere compensata dall'impegno dell'altro confinante di osservare una maggiore distanza, di modo che sia mantenuta la distanza minima fra fabbricati.

3.La distanza minima di 5 ml.dal confine deve essere rispettata anche al di sotto del Qrc, fatta salva la realizzazione di locali adibiti ad autorimessa privata ai sensi della L.122/89 e s.m.i., se completamente interrati.

4.Le disposizioni del presente articolo possono non applicarsi in presenza di strumenti urbanistici preventivi attuativi convenzionati.

Art.15 – Dotazione di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale.

1.Fatto salvo quanto precisato nelle presenti norme e nelle singole schede di indirizzo progettuale in merito ai progetti strategici dell'Amministrazione Comunale finalizzati alla realizzazione del sistema di parcheggi interrati, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è sempre ammesso e prescritto per tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:
a) nuova edificazione;
b) ristrutturazione urbanistica;
c) sostituzione edilizia;
d) ampliamenti volumetrici di edifici esistenti comportanti incremento di superficie lorda.

2.Per gli interventi di cui ai punti a,b,c,d, precedenti, le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:
a) residenza: 1 mq ogni 3 mq di superficie lorda, garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare;
b) attività industriali e artigianali: 0.80 mq di parcheggio per ogni mq di superficie lorda.
c) commercio: vale quanto indicato all'art.16 delle presenti norme.
d) attività direzionali: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie lorda.
e) attività turistico – ricettive: 1 mq ogni 3 mq di superficie lorda, garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni camera o unità abitativa.
f) per gli ampliamenti alle attività turistico-ricettive esistenti, realizzati ai sensi delle presenti norme all'interno dell'U.T.O.E. della Città individuata dal P.S., la dotazione di parcheggio integrativo non è richiesta.[21]

3.Fermo restando quanto sopra stabilito è comunque prescritto il rispetto delle dotazioni minime di legge ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo.

4.Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale su aree pubbliche o ad uso pubblico.

Art.16 – Dotazione di parcheggio per la sosta stanziale e sosta di relazione per le funzioni commerciali. *

1.Le dotazioni di parcheggio, per le funzioni commerciali sono in relazione:
a) Alla tipologia di struttura commerciale, cioè alla dimensione e al tipo di struttura commerciale (alimentare/non alimentare).
b) alla dotazione necessaria prevista dalla normativa, in rapporto al tipo di intervento consentito;
c) Alla specificazione degli usi commerciali e della tipologia ammessa;
d) Alla specificazione degli usi nel caso di piani attuativi vigenti o di piani particolareggiati in fase di attuazione.

~~2.La tabella che segue definisce le tipologie di strutture di vendita, specificando le tipologie, in base ai criteri localizzativi fissati dalle direttive regionali.~~ [22].

~~3.La tabella si applica solo in caso di nuovi esercizi commerciali, derivati da nuova edificazione o da nuova attivazione su edifici a destinazione diversa da quella commerciale.~~ [23].

~~TAB.1 - TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DI VENDITA~~	
~~Ambito di Riferimento~~	~~Tipologie ammesse/ Superficie di vendita (SV)~~
~~Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati~~ ~~Tessuti del lungomare~~ ~~Area RQ 03a dell'Ex Ilva, Piazza Sivieri~~ ~~Area RQ 04a del lungomare~~[24]	~~Vicinato SV: 0-250 mq~~
~~Tessuti preordinati~~ ~~Tessuti consolidati~~ ~~Tessuti consolidati prev.te residenziali costituiti da isolati~~	~~Vicinato SV : 0-250 mq~~ ~~Media SV: 250/1500~~

[21] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 267
* Articolo oggetto di riadozione.
[22] Integrato e modificato a seguito dell'osservazione 54,
[23] Integrato e modificato a seguito dell'osservazione 54,
[24] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 190

~~Le restanti Aree RQ di cui all'art.4~~ ~~Le Aree CP di cui all'art.5~~	
~~Area TR01 al Bivio Rondelli~~ ~~Area TR02 in Loc. Il Diaccio~~ ~~Area TR 04 in Via del Cassarello~~ ~~Area TR 05 in Via dei Pioppi~~ ~~Area TR 06 in Loc.Prateranieri, Via Ustica.~~ ~~Area TR 07 in Loc.Prateranieri, Via Malta.~~ ~~Area TR 08 in Loc.Prateranieri, Via S.Leone 2~~ ~~Area TR 09 in Loc.Prateranieri, Via Isole Eolie.~~	~~Vicinato SV : 0 – 250 mq~~ ~~Media SV: 250/1500~~
~~Tessuti con funzione prevalentemente artigianale~~ ~~Area TR 03 a,b,c,d di trasformazione per espansione e completamento delle aree Artigianali/Industriali.~~	~~Vicinato SV : 0 – 250 mq~~ ~~Media SV: 250/1500 (non alimentare)~~

4.Con la presente disciplina sono altresì introdotte le regole per l'applicazione della dotazione dei parcheggi aggiuntivi, destinati alla sosta di relazione, per la realizzazione dei raccordi viari, per la realizzazione dei parcheggi.

5. La tabella seguente, con riferimento a quanto riportato nel Piano delle Funzioni, riassume e descrive le funzioni commerciali (settore alimentare e non alimentare), relazionandole alla tipologia e ai tessuti individuati dal Regolamento Urbanistico. ~~l'insediamento delle funzioni commerciali è disciplinato secondo, la tabella che segue all'interno dei tessuti.Tale classificazione tipologica costituisce una specificazione del tipo di funzioni commerciali ai sensi del D.Lgs.114/98 e s.m.i.e costituisce le definizioni di attività commerciale, commercio al dettaglio, insediamenti commerciali, grande distribuzione, piccole strutture per il commercio~~[25].

TABELLA.~~2~~ - DEFINIZIONE DELLE FUNZIONI COMMERCIALI			
Esercizi commerciali/ tipologia	**Superficie di vendita della struttura commerciale in MQ**	**Alimentare**	**Non alimentare**
Vicinato	0-250	Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati Tessuti del lungomare Area RQ 03a dell'Ex Ilva, Piazza Sivieri Area RQ04a del Lungomare[26] Ovunque è ammessa la destinazione commerciale	Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati Tessuti del lungomare Area RQ 03a dell'Ex Ilva, Piazza Sivieri Area RQ04a del Lungomare[27] Ovunque è ammessa la destinazione commerciale
Media Struttura	251-1500	Tessuti preordinati Tessuti consolidati Tessuti consolidati prev.te residenziali costituiti da isolati Le restanti Aree RQ di cui all'art.4 ~~Le Aree CP di cui all'art.5~~ Area TR01 al Bivio Rondelli Area TR02 in Loc. Il Diaccio Area TR 04 in Via del Cassarello ~~Area TR 05 in Via dei Pioppi~~ ~~Area TR 06 in Loc.Prateranieri, Via Ustica.~~ ~~Area TR 07 in Loc.Prateranieri, Via Malta.~~ ~~Area TR 08 in Loc.Prateranieri, Via S.Leone 2~~ ~~Area TR 09 in Loc.Prateranieri, Via Isole Eolie.~~	Tessuti con funzione prevalentemente artigianale Area TR 03 a,b,c,d,e di trasformazione per espansione e completamento delle aree Artigianali/Industriali.
Grandi strutture tipo B	5001-10000	Insediamenti Commerciali di medie dimensioni	Insediamenti Commerciali di medie dimensioni
Grandi strutture tipo C	2501-5000	Insediamenti Commerciali di medie dimensioni	Insediamenti Commerciali di medie dimensioni
Aree commerciali integrate	2501-10000	Insediamenti Commerciali di medie dimensioni	Insediamenti Commerciali di medie dimensioni

[25] Integrato e modificato a seguito dell'osservazione 54,
[26] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 190
[27] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 190

6.Ai fini della presente disciplina si considerano come *"edifici a destinazione commerciale esistenti"* quelli che alla data di entrata in vigore della stessa risultino già costruiti, in corso di costruzione o per i quali sia già stato rilasciato il permesso di costruire o autorizzato il cambio di destinazione d'uso.

7.Fermo restando il rispetto degli standard previsti dal DM 1444/68, la dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali è individuata nella misura che segue:

a) parcheggi per la **sosta stanziale** all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art.2, secondo comma, della legge 24.3.1989, n.122, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;

b) parcheggi per la **sosta di relazione** nella misura individuata per ciascun tipo di struttura di vendita dalle Direttive Regionali per la programmazione urbanistica commerciale ~~di cui alla L.R.n.28/1999 approvate con Deliberazioni del Consiglio Regionale n.137 del 25.05.1999 e n.233 del 26.07.99~~[28].I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

8.Le dotazioni di parcheggio destinate alla sosta di relazione e alla sosta stanziale sono obbligatorie:
- per le nuove costruzioni a destinazione commerciale;
- qualora si intendano realizzare o ampliare grandi strutture di vendita, ~~così come definite dal D.Lgs.114/98~~ [29];
- per il cambio di destinazione d'uso, finalizzato all'insediamento della funzione commerciale, ad esclusione di quanto stabilito di seguito al comma 9 e comma 10, del presente articolo;

9.Per gli **esercizi di vicinato:**
a) la dotazione dei parcheggi per **la sosta di relazione** sono dimensionati nella misura minima di mq.1 per ogni mq.di superficie di vendita, salvo quanto precisato di seguito;
b) la dotazione dei parcheggi per la **sosta di relazione è ridotta a zero** nei seguenti casi:
b.1) per gli edifici a destinazione commerciale esistenti, così come definiti nel presente articolo;
b.2) nelle zone a traffico limitato o escluso;
b.3) nelle zone di riqualificazione ambientale, sociale, architettonica, nelle aree interessate dai programmi integrati di cui all'art.8 del Regolamento regionale n.5 / 2000;
b.4) in caso di variazione d'uso per l'insediamento di attività commerciali di vicinato all'interno dei:
- Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati,
- Tessuti del lungomare,
- Area RQ 03a dell'Ex Ilva, Piazza Sivieri,

Nel rispetto delle seguenti condizioni:
- che sia mantenuta la prevalente destinazione residenziale del fabbricato in caso di insediamento di attività commerciale di vicinato con superficie di vendita compresa tra 100 e 250 mq.;
- che la nuova attività commerciale di vicinato non superi i 100 mq.di superficie di vendita.

10.Per **le medie strutture di vendita**:
a) la dotazione dei parcheggi per la **sosta di relazione sono dimensionati** nella misura minima di **mq.1,50** per ogni mq.di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di **mq.1** per ogni mq.di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni ecc), salvo quanto di seguito indicato:
b) la dotazione dei parcheggi per la **sosta di relazione è ridotta a zero** in edifici a destinazione commerciale esistenti, così come definiti al comma 2, con ubicazione del punto di vendita:
a) in zone a traffico limitato o escluso;
b) in zone a prevalente carattere pedonale dell'utenza;
c) in aree di riqualificazione ambientale, sociale, architettonica, aree interessate dai programmi integrati di cui all'art.8 del Regolamento regionale n.5 / 2000;
d) all'interno dei:

[28] Integrato e modificato a seguito dell'osservazione 54,
[29] Integrato e modificato a seguito dell'osservazione 54,

- Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati
- Tessuti del lungomare
- Area RQ 03a dell'Ex Ilva, Piazza Sivieri
- Area RQ04a del Lungomare[30]

11.Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq.di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale.Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali; il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq.di superficie di parcheggio.

12.Per le **grandi strutture di vendita** i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati secondo quanto prescritto dalle Direttive Regionali per la programmazione urbanistica commerciale. ~~di cui alla L.R.n.28/1999 approvate con Deliberazioni del Consiglio Regionale n.137 del 25.05.1999 e n.233 del 26.07.99.~~ [31]

Art.17 – Contenimento dell'impermiabilizzazione superficiale.

1.Gli interventi urbanistico-edilizi con realizzazione di nuovi edifici (compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia,etc.), ad ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con incremento di superficie coperta (Sc), che comportano modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche,devono prevedere:

- il mantenimento di un quantitativo minimo del **30%** di superficie permeabile di pertinenza in tutti i casi sopra citati; [32]
- modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
- opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.

2.Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Art.18 – Edilizia sostenibile/incentivi economici e urbanistici[33*]. Fonti rinnovabili di energia[34]

a) Edilizia sostenibile/incentivi economici e urbanistici.

1.Le presenti norme disciplinano e incentivano gli interventi di edilizia sostenibile che presentano caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.
Gli interventi di trasformazione edilizia devono raggiungere livelli di qualità energetico – ambientale degli spazi scoperti e di quelli edificati, al fine di renderli compatibili con le esigenze antropiche e con l'equilibrio delle risorse ambientali.
La qualità insediativa ed edilizia deve pertanto essere l'obiettivo principale della progettazione e deve contenere un rinnovato approccio verso uno sviluppo del territorio che consideri:

- la compatibilità ambientale;
- la ecoefficienza energetica;
- il comfort abitativo;
- la salvaguardia della salute dei cittadini.

2.Campo di applicazione.

Rientrano nell' ambito di applicazione delle presenti norme gli interventi di iniziativa privata relativi a:

- Piani attuativi

---

[30] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 190
[31] Integrato e modificato a seguito dell'osservazione 54,
[32] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54
[33] Modificato a seguito della osservazione 2
[*] Articolo oggetto di riadozione.
[34] Modificato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni 46 e 70

- Nuove costruzioni
- Ristrutturazioni dell'intero organismo edilizio

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dovranno sempre assicurare la compatibilità della messa in opera degli impianti solari termici con l'esistenza di eventuali vincoli paesaggistici o vincoli sul patrimonio edilizio esistente derivanti dalle leggi statali.

3.Strumenti.
Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.
In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.
Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

4.Progettazione integrata.
La progettazione integrata dei nuovi interventi è basata essenzialmente sui caratteri locali, ambientali, climatici e storici dell'area oggetto di trasformazione.
Per progettazione integrata si intende un intero e complesso processo che vede risolte in un unico momento tecnico-ideativo tutte le istanze, da quelle urbanistiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche a quelle della sicurezza del cantiere, dello smaltimento dei materiali edili, etc.
Al fine di integrare la progettazione degli edifici con i fattori climatici, sfruttando i benefici di quelli favorevoli e proteggendo le costruzioni da quelli che incidono negativamente sul comfort abitativo e sul risparmio energetico, i progetti devono eseguire le seguenti verifiche:

- calcolo del fabbisogno annuo di energia primaria dell'immobile; ovvero redazione del certificato di qualificazione energetica e successivamente della certificazione energetica;
- verifica dell' abbattimento di tale fabbisogno nel periodo invernale attraverso gli apporti gratuiti di energia derivanti dall'irraggiamento solare;
- verifica dell'abbattimento di tale fabbisogno nel periodo estivo attraverso il controllo del soleggiamento e l'adozione dei sistemi di raffrescamento passivo, incremento della massa a m2 delle pareti confinanti con l'esterno.

La disposizione interna dei locali deve tenere conto della compatibilità tra funzioni dei locali ed orientamento, in riferimento ad illuminazione, calore e ventilazione.
Al fine di garantire il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali locali nella progettazione si deve tener conto della possibilità di utilizzo di materiali eco e bio-compatibili, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili.
In caso di oggettiva impossibilità ad osservare le verifiche di cui sopra, il professionista incaricato del progetto deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre idonee alternative.

5.Requisiti minimi obbligatori e requisiti minimi per ottenere l'incentivo[35]:
Con le presenti norme viene introdotto, **l'istituto della premialità**, prevedendo la possibilità di ridurre gli oneri concessori, del 15% rispetto ai valori tabellari deliberati al fine di promuovere l'edilizia bio-climatica ed il risparmio energetico. ~~Tali incentivi sono graduati in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ambientale dell'intervento, e delle tecnologie utilizzate.~~
I requisiti minimi disciplinati dal presente regolamento sono finalizzati principalmente al risparmio delle risorse ambientali, quale obiettivo primario della sostenibilità, pertanto sono considerati obbligatori il risparmio energetico ed idrico secondo la seguente tabella. Gli incentivi sono relativi agli interventi di nuova costruzione e alle ristrutturazioni edilizie, secondo le tabelle di seguito riportate:

	INTERVENTI BIOCLIMATICI SU EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE	**REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI**	**REQUISITI MINIMI PER OTTENERE L'INCENTIVO DELLA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI**	
RISPARMIO RISORSE	1) Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, fatto salvo documentati impedimenti tecnici, in tal caso dovranno essere realizzati interventi alternativi che consentano di ottenere un equivalente risparmio energetico.	**50%** Fabbisogno annuale	Almeno l' 80% del Fabbisogno annuale	~~RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 25%~~
	2) Impianto centralizzato con contabilizzatore individuale del calore e/o eventuale allacciamento alla	~~Quattro unità immobiliari~~ Nel rispetto delle disposizioni	Oltre le quattro unità immobiliari, ~~80% delle~~	~~RIDUZIONE ONERI~~

[35] Integrato e modificato a seguito accoglimento osservazioni n.54.

	rete di teleriscaldamento.	generali delle Leggi dello Stato in materia.	~~unità immobiliari~~	~~CONCESSORI DEL 25%~~
	3) Isolamento termico ad alte prestazioni dell'involucro edilizio	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009	
	4) Installazione di caldaie a basse emissioni inquinanti	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009	
	5) Risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo	Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali Impianto idrico duale, utilizzo delle acque piovane per usi domestici non potabili	Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali Impianto idrico duale, utilizzo delle acque piovane per usi domestici non potabili	
CONSIDERAZIONI FINALI		L'APPLICAZIONE DEI REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI NON COMPORTA ALCUNA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI	L'APPLICAZIONE DI TUTTI E CINQUE GLI INTERVENTI BIOCLIMATICI COMPORTA LA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI MASSIMA DEL 15%	RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 15%

	INTERVENTI BIOCLIMATICI SU EDIFICI OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE	**REQUISITI MINIMI PER OTTENERE L'INCENTIVO DELLA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI**	
RISPARMIO RISORSE	1) Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, fatto salvo documentati impedimenti tecnici, in tal caso dovranno essere realizzati interventi alternativi che consentano di ottenere un equivalente risparmio energetico.	50% Fabbisogno annuale	~~RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 25%~~
	2) Impianto centralizzato con contabilizzatore individuale del calore e/o eventuale allacciamento alla rete di teleriscaldamento.	Oltre le quattro unità immobiliari, ~~80% delle unità immobiliari~~	~~RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 25%~~
	3) Isolamento termico ad alte prestazioni dell'involucro edilizio	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009	~~RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 5%~~
	4) Installazione di caldaie a basse emissioni inquinanti	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009	~~RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 5%~~
	5) Risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo	Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali Impianto idrico duale, utilizzo delle acque piovane per usi domestici non potabili	~~RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 10%~~
CONSIDERAZIONI FINALI		L'APPLICAZIONE DI TUTTI E CINQUE GLI INTERVENTI BIOCLIMATICI COMPORTA LA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI MASSIMA DEL 15%	RIDUZIONE ONERI CONCESSORI DEL 15%

L'ottenimento dell'incentivo è subordinato ~~alla stipula di apposito atto d'obbligo unilaterale firmato a carico del proprietario secondo il fac-simile fornito dall'amministrazione comunale,~~ alla presentazione di idonea documentazione tecnica a firma di tecnico abilitato, ove sia riportato:

- le indicazioni tecniche dei requisiti a cui si fa riferimento per la richiesta di incentivo;
- ~~Il valore dell'incentivo~~ I riferimenti specifici alle modalità tecniche e costruttive applicate;

(vedi elenco elaborati descritti al successivo punto 6)

Altresì dovrà essere prodotta idonea garanzia assicurativa a copertura del valore degli oneri non corrisposti, da svincolarsi previa verifica dei lavori eseguiti secondo le modalità delle presenti norme.

E' facoltà del Consiglio Comunale disporre altri incentivi economici per ulteriori e particolari interventi di edilizia sostenibile.Tali incentivi consistono nella riduzione degli oneri di urbanizzazione e/o oneri fiscali, fino ad un massimo del 70%, in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di risparmio idrico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti.

L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare, ovvero anche in sede di approvazione di singoli Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati che includano ulteriori e particolari interventi di edilizia sostenibile.

~~5~~. 6. Procedimento di verifica[36]:

Gli elaborati di progettazione e verifica, degli adempimenti, e degli obblighi devono garantire:

- l'adeguatezza al contesto ambientale e climatico del sito in cui si interviene;
- il coordinamento tra il progetto architettonico e i progetti degli impianti, del verde, della viabilità ecc.
- la realizzazione dell'opera secondo i criteri e le tecniche costruttive biocompatibili ed ecoefficienti;
- la verifica dei risultati e la loro permanenza nel tempo.

Per quanto sopra, gli elaborati obbligatori da produrre nel procedimento edilizio, dalla progettazione all'uso del fabbricato, sono:

elaborato 1. Analisi del sito, propedeutica alla progettazione dei nuovi edifici, contenente tutti i dati relativi all'ambiente in cui si inserisce la costruzione; (fattori fisici, fattori climatici, fattori ambientali);

elaborato 2. Gli elaborati tecnici, sia grafici che di calcolo, atti a dimostrare il soddisfacimento dei requisiti;

elaborato 3. La tabella riepilogativa ~~dei punteggi di cui all'art.9 e il pacchetto di schede~~ di valutazione relativo ai requisiti di progetto;

elaborato 4. Il programma delle manutenzioni;

elaborato 5. Il manuale d'uso per gli utenti contenente le prestazioni, le verifiche effettuale sulle opere realizzate, i certificati, i collaudi ed il programma di manutenzione e le istruzioni d'uso del fabbricato.

Gli elaborati di cui ai punti 1,2,3 sono presentati con il progetto delle opere al momento della presentazione dell'istanza, gli elaborati di cui ai punti 4 e 5 è presentato nella fase di abitabilità/agibilità di cui all'art.86 L.R.1/2005.

L'elenco degli elaborati di cui sopra è aggiornabile periodicamente con semplice determinazione dirigenziale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento Urbanistico.

~~6~~. 7. verifiche sulle opere.

Le verifiche sulla regolarità delle opere eseguite devono essere effettuate, principalmente nella fase di abitabilità/agibilità degli edifici.

A tale scopo il direttore dei lavori deve produrre le certificazioni, i collaudi e le misurazioni necessarie a verificare la rispondenza dell'opera al livello di qualità indicato nel progetto, sia per i livelli obbligatori che per quelli che hanno dato diritto agli incentivi.

Le verifiche sulle tecniche costruttive, la posa in opera di materiali, sono eseguite in corso d'opera dal direttore dei lavori al fine di garantire l'efficacia delle verifiche e certificazioni finali.

Le verifiche di cui sopra sono riportate nel Manuale d'uso per l'utente.

La mancata rispondenza di quanto previsto nel progetto approvato e/o il mancato deposito dei documenti di cui sopra rende difformi le opere realizzate.

~~7~~. 8. Sanzioni

Per le opere realizzate in difformità al progetto approvato accertate dagli organi competenti per interventi che abbiano ottenuto incentivi si applicano le seguenti sanzioni

le sanzioni di cui al Titolo VIII Capo I art.128 della L.R.1/05 per gli incentivi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria;

le sanzioni di cui al Titolo VIII Capo I della L.R.1/05 per gli incentivi relativi ai parametri urbanistici.

~~8~~. 9. deroghe ai parametri edilizi e urbanistici.[37]

~~8.1~~. 9.1.In applicazione dell'Art.146 comma 2 della LR 1/2005, sono esclusi dai computi urbanistici (SC, Volume,SUL,) e dalla applicazione delle norme relative alle distanze dal fabbricato, dai confini, dalle strade, tra fabbricati e tra pareti finestrate, le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario (turistico ricettivo, commerciale e direzionale), se espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico,attraverso il miglioramento dell'isolamento termico**,** lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda e alla produzione di energia solare termica e fotovoltaica:

- Verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazionesolare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. (sono escluse dal computo del settanta per cento le superfici occupate da eventuali pannelli solari e/o fotovoltaici).Il volume delle serre non può superare il 20% del volume

36 Modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione 54

37 Modificato a seguito dell'accoglimento parziale della osservazione 2

riscaldato dell'edificio ed, al massimo, il 30%; in caso di installazione sulla copertura della serra di pannelli solari e/o fotovoltaici; deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature,aperture etc.

- Loggiati, porticati, pergolati, padiglioni, chioschi e gazebo, disposti nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione dell'energia solare termica e/o fotovoltaica. Per dette strutture la deroga dai computi urbanistici (SC, Volume,SUL,) e dalle distanze dal fabbricato, dai confini, dalle strade, tra fabbricati e tra pareti finestrate, è consentita unicamente ove dette strutture siano prive di pareti laterali anche solo finestrate e a condizione che le coperture siano costituite od alloggino pannelli solari e/o fotovoltaici aventi una **superficie minima** tale da soddisfare il requisito minimo obbligatorio del 50% del fabbisogno annuo dell'energia primaria dell'immobile e una **superficie massima** tale da soddisfare al massimo il 100% del fabbisogno annuo dell'energia primaria dell'immobile.
- Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 30% della superficie coperta dell'edificio. L'esclusione dei sopra citati volumi, parti degli edifici e strutture dagli indici urbanistici e dalla applicazione delle norme sulle distanze previsti dal regolamento urbanistico ed in generale dagli atti del governo del territorio, è subordinata alla certificazione del "Bilancio Energetico", nella quale si dà atto del guadagno energetico previsto, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento e/o sul sistema di raffrescamento dell'edificio .

Sono esclusi dai computi urbanistici e dalla applicazione delle norme relative alle distanze dai confini, dalle strade, tra fabbricati e tra pareti finestrate anche i seguenti extra spessori:

- La parte delle murature esterne, siano esse portanti o tamponature eccedenti i 30 cm di spessore finito. ~~Dovranno in ogni modo essere rispettate le distanze minime dai confini di proprietà, dai fabbricati, edalle strade previste da leggi e regolamenti).~~
- La porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano (evidenziandone la funzione dal punto di vista dell'efficienza termica e/o acustica del progetto).
- La porzione superiore e non strutturale dei solai di copertura, l'incremento di spessore del pacchetto sarà funzionale alle caratteristiche tecniche della soluzione prescelta.
- Si applicano integralmente i commi 1° e 2° dell'art.11 del Dlgs. 30-05-2008 n°115 e successive modifiche ed integrazioni.

Le presenti norme si applicano compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.

~~**8.2**~~**. 9.2.**Gli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari devono essere collegati da appositi camini, canne fumarie o sisitemi di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente.Gli edifici multipiano costituiti da piu' unita' immobiliari devono essere dotati di appositi condotti di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalle norme tecniche UNI 7129, nei seguenti casi:
a) nuove installazioni di impianti termici, anche se al servizio delle singole unità immobiliari,
b)ristrutturazioni di impianti termici centralizzati,
c)ristrutturazioni della totalita' degli impianti termici individuali appartenenti ad uno stesso edificio;
d) trasformazioni da impianto termico centralizzato a impianti individuali;
e) impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dall'impianto centralizzato.
Ai sensi dell'art.5, comma 9 del D.P.R.551/99, e disposizioni di cui sopra, possono non essere applicate in caso di mera sostituzione di generatori di calore che, per i valori di emissioni nei prodotti della combustione, appartengano alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN 297:
a) singole ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamigliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali ed idonei o comunque adeguabili alla applicazione di apparecchi con combustione asservita da ventilatore;
b) nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato dalla legislazione nazionale o regionale vigente a categorie di intervento di tipo conservativo, precedentemente mai dotato di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo, o comunque adeguabile allo scopo.

Resta ferma anche per le disposizioni del presente articolo l'inapplicabilita' agli apparecchi non considerati impianti termici in base all'art.1, comma 1, lettera f), quali: stufe, caminetti, radiatori individuali, scaldacqua unifamiliari.

b) FONTI RINNOVABILI DI ENERGIA.[38]

1. Il Regolamento Urbanistico promuove la massima diffusione delle fonti rinnovabili di energia, e al fine di facilitare l'applicazione normativa, sintetizza negli articoli seguenti criteri e modalità di applicazione in relazione alle caratteristiche e potenza dell'impianto eventualmente proposto.

2. Per la localizzazione degli impianti di competenza Regionale, le presenti norme in applicazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale , determinano i seguenti criteri insediativi:

- evitare di incidere dal punto di vista visivo con le configurazioni dei paesaggi;
- evitare di interferire con usi del suolo di pregio agroalimentare o ambientale;
- Non ammettere impianti nell'area individuate dal Piano Strutturale quale Sistema Territoriale del Bosco che include il Parco Interprovinciale di Montioni.
- Non ammettere impianti nell' area della Riserva Naturale Integrale di Poggio Tre cancelli; nell' area della Riserva Naturale di popolamento animale "La Marsiliana" e nell'area di Poggio Speranzona;
- Non ammettere impianti nel sistema delle aree protette, delle "Bandite di Scarlino" (Sito di Interesse Regionale – S.I.R. – B21 Bandite di di Follonica – IT 51 90102) e quello di Poggio Tre Cancelli (Zona di Protezione Speciale Z.P.S. – IT 51 90004);

Tali criteri si applicano anche alle linee elettriche aeree di III classe (alta tensione: 132 e 320 kV).

3. Nei commi seguenti , compatibilmente con le regole insediative di altra natura fornite dal Piano Strutturale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sono determinati i criteri e le soluzioni per l'orientamento degli insediamenti ai fini della più conveniente utilizzazione delle fonti rinnovabili, del risparmio energetico e dell'ottimizzazione del microclima.

4. In termini **quantitativi** sono distinti due diversi livelli di produzione:
A. **Impianti di produzione per autoconsumo**, dimensionati entro i limiti di potenza necessari alla conduzione di qualsiasi attività ed uso (attività agricola, artigianale,commerciale ect). Sono comunque considerati per autoconsumo tutti gli impianti fotovoltaici installati a copertura di edifici, pensiline,tettoie legittimamente esistenti.
Le soglie dimensionali per la definizione degli impianti per autoconsumo connesse all'agricoltura presentati mediante un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) da parte dell'Imprenditore Agricolo professionale (I.A.P.) sono quelle definite dal Piano Territoriale di Coordinamento.
B. **Impianti eccedenti tali limiti**, da considerarsi comunque **centrali elettriche e termiche** vere e proprie.

5. In termini **qualitativi** le **Fonti Energetiche Rinnovabili (F.E.R.)** sono distinte in:
a) fonte eolica;
b) fonti idroelettriche;
c) fonti geotermiche;
d) fonte solare (termica e fotovoltaica);
e) biomasse

6. Di seguito sono individuati i criteri progettuali e localizzativi per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili (F.E.R.):

a1.) Fonte Eolica per autoconsumo.
- E' consentita ovunque l'installazione di micro-aerogeneratori per autoconsumo integrati negli edifici.

[38] Modificato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni 46 e 70

STATO SOVRAPPOSTO

- E' consentita ovunque l'installazione di aerogeneratori per autoconsumo con altezza al rotore **non superiore ai m 12** , con l'accorgimento di privilegiare, a parità di condizioni di vento, le localizzazioni di minor impatto percettivo, ma al di fuori dei seguenti ambiti:
- l'ambito corrispondente nell PTC alla A.M.T. definita C. coste
- l'ambito corrispondente alla Riserva Naturale Integrale di Poggio Tre cancelli; alla Riserva Naturale di popolamento animale "La Marsiliana" e all'area di Poggio Speranzona;
- l'ambito corrispondente al sistema delle aree protette, delle "Bandite di Scarlino" (Sito di Interesse Regionale – S.I.R. – B21 Bandite di di Follonica – IT 51 90102) e quello di Poggio Tre Cancelli (Zona di Protezione Speciale Z.P.S. – IT 51 90004);
- E' consentita l'installazione di aerogeneratori per autoconsumo con altezza al rotore compresa fra i 12 e i 26 metri escludendo, in aggiunta a quelli elencati al punto precedente, i seguenti ambiti:
  - Sub-sistema della valle del Petraia e del castello di Valli

a1.) Fonte Eolica per centrali.

- E' consentita l'installazione di aerogeneratori con altezza al rotore superiore a 26 metri solo entro centrali eoliche.
- La localizzazione di centrali eoliche, nel territorio aperto è subordinata a studi di dettaglio, che integrano il quadro conoscitivo del Piano Strutturale e costituiscono variante allo stesso Piano Strutturale, finalizzati a valutare con esattezza:

– l'impatto sul paesaggio;
– gli influssi sulla vocazione turistica del territorio.

La progettazione di impianti eolici deve ovunque rispettare i seguenti requisiti:

– avvalersi di iniziative di informazione e consultazione dei cittadini interessati, con il coinvolgimento di organizzazioni ambientaliste e dei consumatori;
– prevedere la realizzazione di linee elettriche compatibili col territorio;
– evitare interventi nelle aree boscate e comunque tagli di alberi ad alto fusto;
– minimizzare l'impatto visivo, verificando la convenienza tra strutture tubolari e a traliccio;

- il rispetto del mantenimento dagli assi viari sovra comunali e ferroviari di una fascia di salvaguardia di almeno 150 metri;
-il rispetto del mantenimento dal limite dell'UTOE della Città insediata di una fascia di salvaguardia di almeno 300 metri.

b) Fonte idraulica.

- Lo sfruttamento delle fonti idrauliche è consentito ovunque, favorendo comunque gli impianti ad acqua fluente con bacini di modeste dimensioni;
- l'installazione di nuovi impianti, non deve comportare lo sbarramento in alveo dei corsi d'acqua naturali.

L'eventuale localizzazione di centrali idroelettriche e mini-idrauliche deve garantire:

– il rispetto dei valori della portata da restituire al corso d'acqua per non compromettere la vita acquatica e l'ambiente circostante;
– la minimizzazione degli impatti sul paesaggio;
– la gestione integrata delle risorse idriche;
– la tutela dell'uso prioritario della risorsa idrica a scopo potabile, come previsto nell'art. 1 della L. 36/94;
– la verifica delle condizioni naturalistiche del corso d'acqua per la realizzazione delle opere di derivazione;
– la massimizzazione della produzione di energia elettrica compatibile con il corretto funzionamento del sistema idro-potabile.

c) Fonti Geotermiche.

Lo sfruttamento delle fonti geotermiche deve garantire l'assenza di ogni rischio di esaurimento dei singoli bacini geotermici. A tal fine fine, per ogni singolo intervento dovranno essere presentati progetti specifici finalizzati a verificare lo stato e il mantenimento della risorsa.

Nuove centrali Geotermiche, sono ammesse solo ed esclusivamente nei comuni e negli ambiti definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

d1) Fonte solare, distinta in termico e fotovoltaico, per autoconsumo e per attività connessa dell'impresa agricola nel territorio rurale.

La produzione di energia per **autoconsumo** da fonte solare è ammessa ovunque. Le valutazioni da effettuare per gli impianti costituiti da pannelli dovranno essere riferite solo alle disposizioni di legge per la tutela delle aree e dei fabbricati vincolati ai sensi del nuovo codice del paesaggio.

Settembre 2010, Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, modificate ed integrate a seguito dell'accoglimento totale o parziale delle osservazioni presentate.

STATO SOVRAPPOSTO

Il Regolamento urbanistico ammette la produzione di energia da fonte solare, per l'impresa agricola nel territorio rurale considerandola **attività connessa** nel rispetto delle disposizioni e dei parametri determinati dal PTC provinciale.
I criteri insediativi da rispettare nella collocazione degli impianti dell'impresa agricola nel territorio rurale, sono i seguenti.

- evitare di incidere dal punto di vista visivo con le configurazioni dei paesaggi;
- evitare di interferire con usi del suolo di pregio agroalimentare o ambientale, preferendo l'installazione nelle aree degradate e non produttive sotto il profilo agroalimentare;
- preferire l'installazione dei pannelli sui tetti dei fabbricati esistenti e ove non possibile in aree non visibili;
- collocare gli impianti in aree non panoramiche;
- dotare le aree dedicate agli impianti di adeguate schermature vegetazionali;

Gli elaborati tecnico grafici a corredo dell'istanza di installazione dovranno dimostrare:

- l'assenza di impatto sul paesaggio con particolare riferimento alla eventuale ubicazione di impianti in aree collinari.
- la localizzazione degli impianti in modo da non alterare il reticolo della viabilità e della rete scolante esistente.
- La non interferenza con la vocazione turistica del territorio;

Per incentivare la diffusione dei pannelli solari termici oltre le soglie previste dalla vigente normativa il Regolamento Urbanistico ha stabilito adeguati incentivi per la costruzione e ristrutturazione degli edifici come precedentemente riportati (vedi specifica tabella art. 18, comma 5 del R.U.);

d2) Fonte solare, distinta in termico e fotovoltaico, per centrale.
La localizzazione delle **centrali fotovoltaiche** è favorita prevalentemente nei seguenti ambiti:
– in tutte le U.T.O.E. insediative;
– nelle aree degradate del territorio ubicate sia nelle UTOE insediate che nel territorio rurale;
– nelle aree agricole di scarso valore colturale, produttivo e paesaggistico;
Le centrali fotovoltaiche ubicate nelle **UTOE insediate**, non costituiscono variante al Piano Strutturale e dovranno comunque rispettare i seguenti criteri:

- privilegiare l'ubicazione dei pannelli sui tetti, pensiline, portici, ect, dei fabbricati esistenti;
- ove è previsto l'ubicazione dei pannelli a terra, attuare accorgimenti progettuali al fine di minimizzare l'impatto sul decoro urbano;

La localizzazione di centrali fotovoltaiche, nel territorio aperto, è subordinata a studi di dettaglio, che integrano il quadro conoscitivo del Piano Strutturale e costituiscono variante allo stesso Piano Strutturale, finalizzati a valutare con esattezza:

- l'impatto sul paesaggio con particolare riferimento alla eventuale ubicazione di centrali in aree collinari.
- la localizzazione della centrale in modo da non alterare il reticolo della viabilità e della rete scolante esistente.
- gli influssi sulla vocazione turistica del territorio;

e) Biomasse.
Per quanto riguarda lo sfruttamento delle biomasse, sono stabiliti i seguenti criteri:

- divieto di utilizzo di materiali esogeni, equiparando a tutti gli effetti gli impianti in questione agli impianti F.E.N.R.;
- sono ammessi ovunque piccoli impianti per autoconsumo;
- sono ammessi, a fini di presidio territoriale e sussistenza del tessuto socioproduttivo rurale, impianti piccoli e medi che possano sfruttare materie prime prodotte solo in loco, ove possibile in forma consociata e secondo la definizione e il dimensionamento della filiera corta e massimo 1,2 MW elettrici;

Sono incentivati impianti con cogenerazione in grado di poter soddisfare le esigenze sia di carattere elettrico che termico.
La localizzazione degli impianti a "Biomasse" nel territorio aperto è subordinata a:
– valutazione dettagliata dell'impatto sul paesaggio;
– valutazione della vocazione turistica del territorio;
– dimostrazione dell'opportunità da un punto di vista energetico, secondo i criteri specificati di seguito;
– adozione degli accorgimenti atti a minimizzare gli impatti.
Ai fini della sopra richiamata opportunità energetica valgono i seguenti criteri:

– convenienza rispetto alle alternative produttive preferibili ai fini dell'ambiente o del bacino d'utenza locale (produzione di calore, di biocombustibili, di energia elettrica e calore in cogenerazione, di sola energia elettrica);
– sostenibilità ed ecoefficienza complessiva della produzione energetica, ivi inclusi la filiera agricola; la valutazione utilizzerà i parametri tipici del settore energetico, quali le emissioni di CO2 e di inquinanti locali emessi per unità di energia prodotta (elettrica o di altro tipo), includendo nel calcolo anche le emissioni da trasporto della biomassa; non sarà accettata la localizzazione di impianti che abbiano un'ecoefficienza inferiore rispetto alla produzione media nazionale del momento;

Il Regolamento urbanistico ammette la produzione di energia dallo sfruttamento delle Biomasse, per l'impresa agricola nel territorio rurale considerandola **attività connessa** nel rispetto delle disposizioni e dei parametri determinati dal PTC provinciale.

Nel territorio rurale, la realizzazione degli impianti è comunque subordinata :
- all'utilizzo prioritario delle produzioni proprie delle aziende agricole locali;
- alla verifica del bilancio delle risorse idriche (acqua, paesaggio, ecc.);
- alla verifica del reperimento delle materie da dimostrare con specifico Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale contenente le rotazioni colturali;
- al favorire le colture secche con esclusione di quelle irrigue;
- alla dimostrazione, mediante specifici elaborati del Programma Azienadale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, del rispetto dei seguenti condizioni:
- alla compatibilità rispetto ai problemi inerenti bilancio idrico, paesaggio, biodiversità, reticolo vegetazionale, piante camporili etc.;
- all' inserimento delle colture in un regime di rotazione colturale coerente;
- alla classificabilità della produzione energetica come attività connessa, in assenza di importazione di prodotti colturali da altre aziende (fatto salvo il caso delle cooperative di produzione energetica);

Gli elaborati tecnico grafici a corredo dell'istanza di installazione dovranno dimostrare:
- l'assenza di impatto sul paesaggio con particolare riferimento alla eventuale ubicazione di impianti in aree collinari.
- la localizzazione degli impianti in modo da non alterare il reticolo della viabilità e della rete scolante esistente.
- La non interferenza con la vocazione turistica del territorio;

Nel caso di localizzazione entro le U.T.O.E. insediative dovrà essere::
- dimostrata la massima prossimità alle utenze esistenti ai fini dell'utilizzo dell'energia termica prodotta.
- Presentato un piano per il reperimento delle risorse da utilizzare per l'intero periodo di utilizzo, che attesti la sostenibilità in termini energetici e di emissioni climalteranti dell'impianto anche in relazione all'efficienza sistemica complessiva (produzione, trasporto, etc.);

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

CAPO I – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art.19 – Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico. *

1.Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano mediante:
- Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, secondo le varie tipologie indicate nelle presenti norme.Nei Piani Attuativi sono compresi i Piani Particolareggiati;
- interventi urbanistico-edilizi diretti, sulla base di specifico titolo abilitativo.In alcuni casi, dettagliatamente indicati nelle norme, tale intervento potrà essere subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
- P.M.A.A.(con valore o meno di Piano Attuativo), come disciplinati nel titolo delle presenti norme dedicato al territorio rurale;
- interventi soggetti a semplice comunicazione;

* Articolo oggetto di riadozione.

E' altresì prevista l' attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di :

- Piani Complessi di Intervento o di Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, secondo quanto specificato nelle presenti norme.
- Piano Unitario di Intervento, in ragione delle particolari caratteristiche e/o della rilevanza degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione previsti.

2. Le schede normative e di indirizzo progettuale, il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato alle presenti norme, riportano le ' "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi", e le "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi", individuando anche le modalità di attuazione degli interventi.

3.Fatte salve specifiche disposizioni dettate dalle presenti norme e/o contenute nelle singole schede per particolari fattispecie, sugli immobili e le "Aree CP / edificazione di completamento" si opera mediante intervento urbanistico-edilizio diretto.

4.Per interventi di trasformazione e/o di riqualificazione che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati è facoltà dell'Amm./ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di Piani Complessi di Intervento, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.Tali Piani sono di norma riferiti a trasformazioni urbanistiche per le quali si rendano necessarie verifiche di fattibilità economico-finanziaria degli interventi, con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie dell'Amm./ne Comunale.Ogni Piano Complesso di Intervento può comprendere una o più delle aree TR o RQ di cui al punto 2.L'adozione e successiva approvazione del Piano Complesso di Intervento nel rispetto di quanto sopra specificato ed in attuazione delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico non costituisce variante urbanistica.

5.Per interventi di riqualificazione e/o di recupero che si caratterizzino per una pluralità di funzioni, di tipologie di intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private, è altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.Ogni Programma complesso di Riqualificazione Insediativa può comprendere una o più delle aree "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi", ovvero una o più delle aree soggette a recupero e riqualificazione dalle presenti norme.L'adozione e successiva approvazione di Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa nel rispetto di quanto sopra specificato ed in attuazione delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico non costituisce variante urbanistica.

Art.20 – Piani Attuativi. [*]

1.Le tipologie di Piani Attuativi previste dal presente Regolamento Urbanistico sono le seguenti:

- Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato – P.P.);
- Piano Attuativo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione – P.d.L.);
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.d.R.);
- Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, con valore di Piano Attuativo (P.A.P.M.A.A.)[39]

2.E' altresì prevista l' attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di :

- Piani Complessi di Intervento o di Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, secondo quanto specificato nelle presenti norme.
- Piano Unitario di Intervento (P.U.I.), in ragione delle particolari caratteristiche e/o della rilevanza degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione previsti con approvazione diretta di competenza del Consiglio Comunale.

[*] Articolo oggetto di riadozione.

[39] Modificato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni 70 e 269

3.Negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, e nelle schede normative e di indirizzo progettuale, sono individuate:

- le aree soggette alla preventiva elaborazione ed approvazione del Piano Unitario di Intervento;
- le aree soggette alla preventiva elaborazione ed approvazione di Piani Attuativi;

4.Le previsioni dei Piani Attuativi approvati in applicazione delle previsioni del previgente P.R.G.C sono confermate e fatte salve dal Regolamento urbanistico.Tali previsioni, possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate, nel rispetto di quanto stabilito dalle norme di salvaguardia della presente disciplina.

5.I Piani Attuativi descritti al comma 1, si applicano agli ambiti di Trasformazione e Riqualificazione degli assetti insediativi, come dettagliatamente indicato nelle singole schede di intervento allegate, ed eventualmente nelle Aree di Completamento, qualora ivi previsto.
In dette zone il permesso di costruire non può essere rilasciato prima dell'entrata in vigore degli strumenti urbanistici preventivi di cui sopra.
Nelle previsioni di zona soggetta a strumenti urbanistici preventivi, sono comunque consentiti anche in assenza di detti strumenti purché non vietati da specifiche indicazioni del Regolamento Urbanistico, gli interventi edilizi che comportano la riorganizzazione interna delle singole unità immobiari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, e gli elementi costitutivi dell'arredo urbano, nonché quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli di restauro e risanamento conservativo.
Qualora gli immobili siano soggetti, o vengano successivamente assoggettati, alla redazione di un preventivo Piano di Recupero, gli interventi ammessi in assenza di detto Piano di Recupero sono esclusivamente quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.
La documentazione da allegare a corredo della presentazione dei Piani Attuativi di cui al comma 1, è indicata dettagliatamente nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art.21 – Aree soggette a perequazione e compensazione urbanistica. [*]

1.Il Regolamento Urbanistico in attuazione dell'art.60 della L.R.T 1/05, contiene la disciplina della perequazione urbanistica, finalizzata:

- al perseguimento delle strategie di sviluppo sostenibile del territorio definite dal Piano Strutturale;
- alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica.

2.La disciplina della perequazione, sottesa ad una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari in esse ricomprese, con riferimento all'edificabilità attribuita dal Regolamento Urbanistico a ciascuna area e tenuto conto delle condizioni fisiche del territorio nonché di eventuali vincoli di legge, è contenuta nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' allegate alle presenti norme, le cui disposizioni hanno efficacia vincolante.

3.Nelle aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica sono ripartiti secondo criterio proporzionale tra i soggetti attuatori anche gli oneri economici e gli obblighi convenzionali comunque connessi alla realizzazione dell'intervento, come disciplinato nei commi seguenti del presente articolo e come riportato in dettaglio nelle singole "schede normative e di indirizzo progettuale" allegate alle presenti norme.

4.Il sistema perequativo, riportato nelle singole schede, trova applicazione:

- all'interno dei "comparti edificatori" **(perequazione parziale)** per aree omogenee;
- per assemblaggio di aree sparse sul territorio Comunale **(perequazione generalizzata);**

ed è finalizzato, oltre che per le motivazioni di cui al comma 1 e 2 del presente articolo, anche ad evitare il ricorso all'esproprio per l'acquisizione di aree standard da parte dell'Amministrazione Comunale.

5.Ai sistemi perequativi sopra citati è collegata la possibilità di trasferire o commercializzare i **diritti edificatori** tra proprietari all'interno del comparto, nonchè tra comparti, ove previsto dal Regolamento

[*] Articolo oggetto di riadozione.

Urbanistico.I proprietari possono consorziarsi tra loro conferendo le rispettive quote edificatorie, ovvero commercializzando le stesse secondo i principi dell'autonomia privata.

6.Le singole 'schede normative e di indirizzo progettuale' allegate alle presenti norme, relative ai piani attuativi, ove è previsto il sistema perequativo, contengono la disciplina della perequazione urbanistica.

7.L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale.I Piani Attuativi, nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli immobili interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree dal R.U.e dalle 'schede normative e di indirizzo progettuale' allegate alle presenti norme.

8.Ove il presente Regolamento Urbanistico individua specifici ambiti territoriali nei quali si persegue l'interesse primario pubblico della riqualificazione urbana, possono essere promossi dall'Amministrazione Comunale, attraverso il coinvolgimento dei soggetti pubblici e/o privati, la formazione di Programmi di Riqualificazione Urbana o Programmi Integrati di Intervento, attraverso le forme più appropriate di partecipazione pubblica.

Art.22 – Nuova edificazione residenziale con finalità sociali. [*]

1.Nelle singole "schede normative e di indirizzo progettuale" allegate alle presenti norme, relative alle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi", o alle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi " sono altresì indicati obblighi, per il privato attuatore, di riservare una quota di alloggi, per edifici residenziali da destinare a contratto di locazione a canone controllato e/o prezzo di cessione convenzionato, denominate appunto residenze con finalità sociali.

2.Tali edifici residenziali, con contratti di locazione e/o con prezzo di cessione convenzionato, sono riservati alle categorie sociali più deboli nonché a soggetti che non possono accedere ai prezzi del mercato privato delle abitazioni, benché appartenenti ad una fascia di reddito che ne preclude l'accesso alle disponibilità del patrimonio abitativo dell'edilizia sovvenzionata.

3.Per gli alloggi di cui trattasi:
a) Il prezzo di cessione convenzionato è determinato dall'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento per la concessione in diritto di superficie e per il trasferimento in proprietà delle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare;
b) il canone controllato, è determinato dall'Amministrazione Comunale:
- in assenza di forme di contributo pubblico applicando una riduzione minima del 10% rispetto al canone previsto dai patti territoriali in vigore ai sensi della normativa vigente in materia;
- in presenza di forme di contributo pubblico, applicando una riduzione dal 15% al 30% rispetto al canone previsto dai patti territoriali in vigore ai sensi della normativa vigente in materia.L'esatta quantificazione della percentuale di riduzione è fissata in proporzione all'entità ed alla natura del contributo pubblico erogato;

c) la durata del vincolo di destinazione alla locazione a canone controllato è determinata nelle singole schede di intervento e di indirizzo progettuale, con precipuo obbligo di stipula del contratto con il soggetto indicato dall'Amm./ne Comunale o dal soggetto dalla stessa delegato;
d) il taglio dimensionale di tali alloggi è di norma riferito alla residenza stabile, salvo diversa espressa determinazione indicata nelle singole "schede normative e di indirizzo progettuale" o da alti atti dell'Amm./ne Comunale al riguardo.

3.Le convenzioni destinate a regolamentare la realizzazione degli interventi di nuova edificazione residenziale con finalità sociali, sono corredate da specifiche prescrizioni e da idonee forme di garanzia.Nelle stesse sono principalmente individuati:
- gli alloggi destinati alla locazione a canone controllato e/o gli alloggi destinati alla cessione in proprietà convenzionata, su estratto planimetrico in scala adeguata;
- i canoni di locazione e i criteri per la determinazione dei relativi aggiornamenti e/o prezzo di cessione degli alloggi;
- le modalità per l'individuazione dei soggetti, da destinare all'affitto o alla proprietà, riservata all'Amm./ne Comunale o a soggetti dalla stessa delegati;

[*] Articolo oggetto di riadozione.

- l'assunzione d'obbligo da parte del privato di sottoscrizione dei contratti di locazione con i soggetti terzi indicati dall'Amm./ne Comunale;
- le garanzie per il rispetto delle pattuizioni contenute nella convenzione;
- le modalità e le garanzie per la opponibilità agli eventuali terzi aventi causa del soggetto attuatore (o,comunque, del sottoscrittore della convenzione) degli obblighi contenuti nella convenzione.

4.E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di gestire direttamente, o tramite soggetto affidatario, gli alloggi destinati alla locazione a canone controllato di cui al presente articolo.In tal caso, nella convenzione di cui sopra, dovrà essere indicata la quota parte del canone di locazione introitato dal proprietario degli immobili di cui trattasi che dovrà essere corrisposto al Comune, o al soggetto affidatario, a remunerazione dei costi di gestione sostenuti.

5.E' facoltà del Consiglio Comunale disporre l'applicazione di incentivi economici (abbattimento oneri concessori e imposte comunali) per gli interventi di trasformazione che prevedano la realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali.La natura, l'entità e le modalità di erogazione di tali incentivi sono disposte in sede di approvazione dei relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati, o con separato provvedimento consiliare.

Art.23 – Interventi urbanistici diretti.

1.Si attuano mediante intervento urbanistico - edilizio diretto tutte le previsioni del Regolamento Urbanistico non subordinate alla preventiva approvazione dei Piani Attuativi o dei Progetti Unitari I titoli e/o gli atti abilitativi necessari per ciascun intervento urbanistico-edilizio diretto, pubblico o privato, sono stabiliti dalle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia.

2.Gli interventi urbanistico- edilizi diretti sono soggetti, oltre che al presente Regolamento Urbanistico, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali, nonché agli eventuali piani e programmi di settore di competenza comunale, per quanto non in contrasto con le presenti Norme per l'Attuazione.

3.Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo, pur se attuato mediante intervento urbanistico – edilizio diretto, può essere subordinato dall'Amministrazione Comunale, alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo, registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, nei casi in cui deve essere comunque garantito l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni. In particolare quando:

- l'intervento urbanistico edilizio comporti la preventiva o contestuale esecuzione di opere di urbanizzazione da parte del/dei titolare/i del titolo abilitativo a scomputo del contributo dovuto per i relativi oneri;
- l'intervento urbanistico edilizio interessi un'area ad edificazione speciale per standard 'di progetto', o altra area a destinazione pubblica (fatta eccezione per gli interventi privati ivi consentiti nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico);

Le modalità per l'eventuale stipula di convenzione o atto d'obbligo , per gli interventi urbanistici ed edilizi su fabbricati sedi di istituzioni, enti, associazioni, o strutture private di uso pubblico e collettivo, sono disciplinati nei singoli articoli di riferimento, come di seguito riportati nelle presenti norme per l'attuazione.

4.Sono fatte salve eventuali ulteriori disposizioni contenute nei singoli articoli del presente Regolamento Urbanistico e/o nei piani di settore indicati nelle presenti norme, ovvero nel Regolamento Edilizio, in ordine ai procedimenti dagli stessi disciplinati.

CAPO II – ARTICOLAZIONE DELLE CATEGORIE E DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Art.24 – Interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

1.Interventi di manutenzione ordinaria

1.1.Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di parti degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, e non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici, ne al rinnovo o la sostituzione di parti strutturali dell'edificio.
Gli interventi di manutenzione ordinaria devono essere comunicati al Comune su apposito modulo predisposto dagli Uffici comunali corredato di documentazione fotografica quando trattasi di interventi sugli esterni.
Per interventi di manutenzione ordinaria che ricadono nell'ambito di applicazione del D.Lgs.494/96 e sm.i. permane l'impegno di comunicare al Comune l'avvenuta trasmissione dell'AUSL della notifica preliminare di cui all'art.11 dello stesso decreto legislativo.
Sono opere di manutenzione ordinaria:
a) la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
b) la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, sempre che vengano conservate le caratteristiche esistenti e non vengano alterati gli elementi architettonici o decorativi, i colori e i materiali;
c) gli interventi necessari a mantenere in efficienza o ad adeguare alle normali esigenze di servizio, purché gli interventi non comportino la costruzione ex novo di locali igienici e tecnologici; i seguenti impianti tecnologici, esistenti:
- impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- impianto elettrico;
- impianto idrico;
- impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- impianti igienico-sanitari;
- impianti di ascensore o montacarichi,

d) la costruzione, il rifacimento e la sostituzione di pavimenti e/o rivestimenti interni in edifici non soggetti a tutela del D.Lgs.42/04 (ex D.Lgs.490/99 ex Legge 1089/39);
e) l'apertura e chiusura di vani porte, della larghezza non superiore a mt.1,00 all'interno di singole unita immobiliari, senza variazione del numero dei vani;
f) la sostituzione ed il rifacimento di infissi interni;
g) la sostituzione ed il rifacimento di infissi esterni eseguiti con materiali caratteri e colori non diversi da quelli esistenti;
h) il rifacimento e la riparazione del manto di copertura eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
i) il rifacimento e la riparazione dell' isolamento, con materiali e caratteri non diversi da quelli esistenti;
l) il rifacimento e la riparazione di intonaci e coloriture esterne eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
m) il rifacimento e la riparazione di pavimenti o rivestimenti esterni, eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
n) la sistemazione degli spazi esterni, ivi comprese le aree verdi, che non comporti opere murarie o rimodellamenti del terreno;
o) la messa in opera di tende frangisole esclusivamente di tipo estensibile, avendo cura di avere come quadro di riferimento il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio.

2.Interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili

2.1.Sono soggette a denuncia di inizio dell'attività anche gli interventi di manutenzione ordinaria comportanti il mutamento dell'aspetto esteriore degli edifici e/o delle relative aree di pertinenza.

2.2.Gli interventi di cui al punto precedente comprendono opere quali:
- rifacimento di intonaci e coloriture con tecniche e/o tonalità cromatiche sensibilmente diverse alle preesistenti;
- riparazione e rifacimento di infissi e/o inferriate secondo materiali, sezioni, e scansioni sensibilmente diverse da quelle preesistenti;

- smontaggio e rifacimento del manto di copertura con materiali aventi caratteristiche diverse da quelli preesistenti;
- rinnovo, rifacimento o installazione di materiali di isolamento o coibentazione comportanti mutamento dell'aspetto esteriore dell'edificio.

2.3.Gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al presente articolo devono essere progettati ed eseguiti in conformità delle presenti norme in funzione della classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico a ciascun edificio e/o complesso edilizio del centro storico, nonché con le eventuali previsioni del Regolamento Edilizio.

3.Interventi di manutenzione straordinaria.

3.1.Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unita' immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni delle strutture orizzontali o a quelle verticali avente carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.
Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

3.2.- opere interne:

- tutte le opere eseguite su edifici industriali e loro aree di pertinenza, con esclusione delle opere che generano aumento di superficie utile (esempio tettoie e soppalchi);
- opere interne alla singola unità immobiliare che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, non comportino aumento di superficie utile, mutamento della destinazione d'uso e aumento del numero di unità immobiliari;
- le creazioni e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle unite immobiliari;
- la demolizione e sostituzione dei solai con il mantenimento della quota;
- l'adeguamento dello spessore delle murature perimetrali interne, delle coperture dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- le opere per realizzare ed integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
- gli impianti tecnologici ed i relativi volumi tecnici, purché ricavati nell'ambito del volume del fabbricato e/o dell'unità immobiliare, quali:
- impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- impianti igienico-sanitari;
- impianti di ascensore o montacarichi,
- locali caldaia;
- locali autoclave;

3.3.- opere esterne:

- il rifacimento di infissi esterni eseguiti con caratteri e colori diversi da quelli esistenti;
- il rifacimento di vetrine con modificazione del profilo esistente;
- installazione di elementi di chiusura quali inferriate, cancelli, cancelletti, serrande ecc.;
- strutture fisse di arredo da installare sui balconi;
- il rifacimento di rifiniture esterne e tinteggiature, con modificazioni di materiali o colori;
- il rifacimento totale di intonaci, con modificazioni di materiali o colori;
- il rifacimento e/o sostituzione parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda; il tutto con o senza modificazioni di materiali o colori;
- la sostituzione e/o installazione di elementi architettonici (cornici, zoccolature, gradini), con modificazione dei tipi e della forma;
- il consolidamento e rifacimento parziale di murature;
- recinzioni, muri di cinta e cancellate, che presentino le seguenti caratteristiche:

a) la parte di muro pieno non potrà, di norma superare l'altezza di cm.80 ed essere lasciata al grezzo (priva di intonaco o facciavista se non con blocchi specifici);
b) gli elementi anti-intrusione da apporsi sopra il muro non potranno superare l'altezza complessiva di ml.2.00 dal piano di campagna compresa la parte di muro pieno ed essere schermati in modo da impedire l'introspezione con qualunque soluzione diversa da siepi ed altre essenze arbustive;

- l'installazione di antenne riceventi di piccole dimensioni purché condominiali;
- la costruzione di canne fumarie;
- la messa in opera di finestre a falda;
- la realizzazione di manufatti per la protezione dei contatori del gas, di impianti elettrici (ENEL), contatori di acqua, ecc.;
- la costruzione di opere di allacciamento fognario all'interno delle aree private;
- depositi G.P.L., ecc.,
- le sistemazioni esterne ai fabbricati (verde, vialetti, accessori), non comprese fra le opere di manutenzione ordinaria;
- le sottomurazioni ed interventi nel sottosuolo;
- la costruzione di vespai, con altezza massima netta di cm.60;
- la costruzione di scannafossi ispezionabili anche dall'esterno, con ampiezza massima netta di cm.100;
- la realizzazione di muri di sostegno e contenimento di altezza fuori terra inferiore a mt.1,50;
- l'abbattimento di piante adulte di alto fusto (es.: pini, cipressi, platani e simili) quando ciò si renda necessario per far posto a nuove costruzioni, per salvaguardare sia l'incolumità delle persone e per evitare danni alle costruzioni ed impianti esistenti, a seguito dell'abbattimento di piante adulte per motivi di sicurezza e/o per danni provocati, dovrà essere prevista in fase progettuale la messa a dimora di altre essenze arboree più idonee in sostituzione di quelle eliminate;

l'apertura o modifica di passi carrabili con esecuzione di opere, murarie, previa acquisizione parere del competente Corpo Polizia Municipale e Ufficio Patrimonio Comunale.

4.Interventi di restauro e di risanamento conservativo.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalita' mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei a l'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresi' gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorche' recenti.

Art.25 – Ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

1.Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, vengono articolati come di seguito specificato.

1.1.Ristrutturazione edilizia 'R1'.

Sono gli interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso non comportino:

- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- modifiche alla sagoma del fabbricato;
- incrementi di superficie utile abitabile (Sua) e di volume (V);
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

Fermo restando rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, gli interventi di ristrutturazione edilizia 'R1' comprendono altresì:

- la realizzazione di balconi e terrazze (di ogni tipo, ivi comprese quelle a tasca);
- gli incrementi di superficie non residenziale (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente.

1.2.Ristrutturazione edilizia 'R2'.

Sono gli interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, che prevedano l'impiego di tecniche costruttive rispettose degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso non comportino:

- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili ~~per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico~~; per motivi di sicurezza, adeguamento alle norme antisismiche, adeguamento alle norme per il contenimento energetico ed isolamento termico ed acustico dei fabbricati[40].
- incrementi di volume (V);
- modifiche alla sagoma, fatta eccezione per: tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, e modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare aumenti di volume e/o consentire incrementi della superficie calpestabile interna del fabbricato (Sua e/o Snr).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia 'R2' comprendono altresì:

- gli incrementi di superficie utile abitabile (Sua) che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume (V) del fabbricato;
- modifiche anche significative alle strutture verticali e orizzontali del fabbricato (anche mediante diverso posizionamento dei solai), ma senza che si determini svuotamento dell'involucro edilizio e/o che siano variati schema e tipologia strutturale dell'organismo edilizio.
- eliminazione di eventuali superfetazioni e l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza, adeguamento alle norme antisismiche, adeguamento alle norme per il contenimento energetico ed isolamento termico ed acustico dei fabbricati[41].

1.3.Ristrutturazione edilizia 'R3'.

Sono gli interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici (o di porzioni strutturalmente identificabili degli stessi), finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturale, senza comunque determinare:

- incrementi di volume (V);
- modifiche alla sagoma, fatta eccezione per:
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti;
- modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare incrementi di volume (V).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia 'R3' comprendono altresì:

- eliminazione di eventuali superfetazioni e l'esecuzione di parziali interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza, adeguamento alle norme antisismiche, adeguamento alle norme per il contenimento energetico ed isolamento termico ed acustico dei fabbricati[42].

1.4.Ristrutturazione edilizia 'R4'.

Sono gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi, intendendo per fedele ricostruzione la realizzazione di un organismo edilizio del tutto assimilabile a quello preesistente quanto a:

- modalità costruttive;
- caratteristiche dei materiali, che devono risultare dello stesso tipo o comunque di tipo analogo a quelli preesistenti, nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio;
- sagoma e ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- area di sedime.

[40] Integrato a seguito dell'accoglimento dell' osservazione 54
[41] Integrato a seguito dell'accoglimento dell' osservazione 54
[42] Integrato a seguito dell'accoglimento dell' osservazione 54

2.Gli interventi di ristrutturazione edilizia e le opere ad essi correlate sono comunque subordinati al rispetto delle disposizioni della disciplina della classificazione del patrimonio edilizio.
Ove tali interventi interessino edifici e/o complessi edilizi costituenti invarianti strutturali ai sensi del vigente Piano Strutturale (edifici di Classe 1-2-3-4-5), la loro attuazione non deve determinare riduzione significativa o cancellazione degli elementi di invarianza.
In tali casi deve essere pertanto garantita la sostanziale conservazione:

- delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche Plano-altimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
- delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti plano-altimetrici e dagli assetti morfo-tipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).

3. Sostituzione edilizia.

3.1.Gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.[43]

~~3~~ 4. Ristrutturazione urbanistica

4.1.Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

4.2.Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ove ammessi dalle presenti norme sono disciplinati nelle schede di dettaglio "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi".

Art.26 – Addizioni Funzionali.

1.Nel novero delle "addizioni funzionali" previste dalle vigenti norme regionali in materia di disciplina dell'attività edilizia, il presente Regolamento Urbanistico consente esclusivamente aggiunte agli organismi edilizi esistenti che:

- siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all'unità immobiliare di riferimento;
- rispettino i limiti e parametri fissati dal Regolamento Urbanistico - distanze, altezze, rapporto di copertura (Rc), rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros), etc.- anche ove non siano computate ai fini dell'applicazione dei limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo (mediante indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o in valore assoluto);
- mantengano una relazione funzionale stabile con l'unità immobiliare di riferimento;
- non siano finalizzate alla modifica, contestuale o successiva, della destinazione d'uso dell'unità immobiliare di riferimento, né risultino evidentemente determinanti per tale scopo;
- non siano finalizzate alla formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari, né risultino - per caratteristiche dimensionali e configurazione - evidentemente determinanti per tale scopo;
- non siano suscettibili di utilizzo autonomo, né di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, neanche mediante successive trasformazioni;
- siano finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento dell'unità immobiliare di riferimento - anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - ovvero al raggiungimento degli standard minimi richiesti dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria.

[43] Modificato a seguito dell'accoglimento dell' osservazione 54

Salvo specifiche eccezioni espressamente previste dalle presenti Norme per l'Attuazione, le "addizioni funzionali" consentite dal Regolamento Urbanistico rientrano nei limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo.

2.Le aggiunte agli organismi edilizi esistenti che non presentino le caratteristiche specificate al precedente punto 1 sono identificate come "addizioni volumetriche" e disciplinate, ove consentite dal Regolamento Urbanistico, dal successivo articolo "Addizioni volumetriche".

3.Le addizioni funzionali *"con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati"* non sono computate ai fini dell'applicazione dei limiti di edificabilità fissati dal Regolamento Urbanistico mediante indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o in valore assoluto.Per tali interventi è comunque prescritto il rispetto degli altri parametri urbanistici edilizi fissati dal Regolamento Urbanistico.

Art.27 – Addizioni Volumetriche.

1.Le aggiunte agli organismi edilizi esistenti che non presentino le caratteristiche specificate al precedente articolo sono identificate come "addizioni volumetriche".Tali addizioni, ove consentite dal Regolamento Urbanistico, consistono in aggiunte agli organismi edilizi esistenti che:

- sono collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all'edificio di riferimento;
- rispettano i limiti e parametri fissati dal Regolamento Urbanistico - distanze, altezze, rapporto di copertura (Rc), rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros), etc.- nonché i limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo (mediante indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o in valore assoluto);
- non mantengono necessariamente una relazione funzionale di carattere stabile con l'edificio di riferimento;
- sono determinanti per la eventuale modifica, contestuale o successiva, della destinazione d'uso della/e unità immobiliare/i di riferimento;
- sono determinanti - per caratteristiche dimensionali e/o configurazione - per la eventuale formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari;
- possono essere suscettibili di utilizzo autonomo, nonché di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, anche mediante successive trasformazioni;
- sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti.

Le "addizioni volumetriche" consentite dal Regolamento Urbanistico rientrano nei limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo.

CAPO III – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art.28 – Interventi pertinenziali.

1.Costituiscono interventi pertinenziali ai sensi delle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia le opere, i manufatti e le consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e in genere non suscettibili di utilizzo autonomo.Tali opere, manufatti e consistenze presentano le seguenti caratteristiche:

- sono destinate ad usi accessori;
- accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
- non determinano incremento del carico urbanistico;
- non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto, salvo specifiche eccezioni previste dalla legge.

2.Sono trasformazioni urbanistiche ed edilizie, gli interventi pertinenziali che incidono sulle risorse essenziali del territorio, ove comportino, in conformità alle disposizioni del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio, la realizzazione di una nuova volumetria, oppure quelli che pur non comportando, la realizzazione di nuove volumetrie producono la trasformazione permanente del suolo inedificato.Tra questi, in particolare sono citati:

- le opere autonome di corredo agli edifici residenziali o turistico-ricettivi, quali piscine, campi da tennis,
- maneggi e altre attrezzature sportive consimili ad uso privato;
- i piazzali e gli spazi destinati a depositi di merci e materiali all'aperto di pertinenza ad unità immobiliari a destinazione industriale, artigianale o commerciale.

Art.29 – Immobili meritevoli di tutela per motivazioni di carattere storico, culturale, architettonico od estetico.

1.Costituiscono immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di disciplina dell'attività edilizia:
a) gli edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico (Classe 1);
b) gli edifici e/o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico (Classe 2),

2.Gli elaborati tecnico grafici rappresentativi degli interventi da effettuare sugli edifici e/ o complessi edilizi appartenenti alle Classi di cui sopra, dovranno indicare in dettaglio le modalità tecnico operative da applicare per la tutela.Tali indicazioni costituiranno le prescrizioni da riportare negli atti abilitativi.

3.Per gli interventi edilizi da effettuare sugli immobili appartenenti alla Classi di cui sopra e notificati ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", dovrà essere richiesto e ottenuta l'autorizzazione da parte dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

Settembre 2010, Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, modificate ed integrate a seguito dell'accoglimento totale o parziale delle osservazioni presentate.
STATO SOVRAPPOSTO

Art. 30 – Opere Precarie

~~1.La disciplina che regola la installazione delle opere precarie, è riportata in allegato al Regolamento Edilizio Comunale denominato "Regolamento unico per l'installazione di opere precarie e dei complementi di arredo e pubblicistica".~~

A) Oggetto e Disciplina Generale.

1. Il presente articolo coordina le norme e disciplina la realizzazione di **gazebo** a servizio delle attività di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande. Sono esclusi dalla disciplina del presente articolo le installazioni delle **opere precarie**, inerenti mercati settimanali e manifestazioni.

2. A tal fine si definisce:

2.1) Opera precaria: quella che ha un uso precario e temporaneo, per fini specifici, contingenti e limitati nel tempo. Pertanto non comporta alcuna durevole e permanente trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e che per sua stessa natura risulti destinata a soddisfare necessità contingenti, limitata puntualmente nel tempo.

2.2) Gazebo: struttura verticale astiforme, con copertura in tela, aperta su tutti i lati. Possono essere installati, secondo le modalità determinate dal presente regolamento, negli spazi esterni alle attività ammesse.

2.3) Dimensionamento ammissibile e verifica degli standards urbanistici: Ai fini del corretto inserimento nella pianificazione comunale, è stato valutato nella presente disciplina, la verifica degli standards ammissibili calcolati nel rispetto del Decreto Ministeriale 1444/68 in relazione agli ampliamenti della superficie utile lorda delle attività ammesse all'installazione dei Gazebo, in quanto l'uso continuativo degli stessi nell'arco temporale ammesso dalla presente disciplina, produce comunque aumento di carico urbanistico,

2.4) ambiti urbani unitari: vie, isole pedonali o isolati dove è alta la presenza di attività commerciali. In tali ambiti, è disciplinata, insieme all'inserimento delle opere precarie, anche la eventuale sistemazione degli elementi di arredo e di complemento urbano, connessi all'oggettistica legata alle funzioni di tipo commerciale. Tali interventi, potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata, con l'obiettivo di affrontare in modo coordinato e omogeneo l'inserimento dei gazebo con gli eventuali elementi di arredo e di complemento urbano.

2.5) attività ammesse all'installazione dei gazebo: solo esclusivamente quelle che esercitano attività di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande.

2.6) Area di installazione:

- su suolo privato, a cura delle attività di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande,
- su suolo pubblico, a cura dei pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande, o a seguito di progetto predisposto dall'Amministrazione Comunale.

3. L'installazione dei gazebo può avvenire:

a) a cura delle singole attività private che possono installarli su aree private in proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo , nel rispetto dei parametri dimensionali determinati dal Regolamento Urbanistico e riportate al Capo I "Tessuti insediativi prevalentemente residenziali"

b) a cura delle singole attività private che possono installarli sul suolo pubblico o aree private ad uso pubblico per le quali il Comune abbia comunque titolo ove concesso dall'Amministrazione Comunale nel rispetto delle modalità riportate nel presente articolo;

B) Gazebo istallati a servizio delle singole attività ammesse dalla presente disciplina, su aree private in proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo.

1. Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande, possono installare sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo:

1) gazebo di tipologia disciplinata dalle presenti norme e della superficie massima di 24,50 mq, pari cioè a due moduli della dimensione lineare di 3,50 ml x 7,00 ml.
2) In alternativa al gazebo, per particolari condizioni di morfologia delle aree di pertinenza e del fabbricato, è ammessa la realizzazione di tettoie o porticati, aperti su tre lati, ancorate al fabbricato principale e della superfcie massima di 24,50 mq.

Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavolini e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.[44]

C) Gazebo, istallati su suolo pubblico o aree private ad uso pubblico per le quali il comune abbia comunque titolo.

1. L'installazione dei gazebo aventi le caratteristiche dettate nelle presenti norme, per i quali venga richiesta la installazione su suolo pubblico o aree private ad uso pubblico per le quali il Comune abbia comunque titolo, da parte delle attività esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono disciplinati nel modo seguente:

a) **ottenimento del titolo per occupazione del suolo pubblico**

la concessione per l'occupazione di suolo pubblico è rilasciata in presenza delle condizioni oggettive di seguito indicate ai soggetti che ne facciano richiesta.

Le condizioni richieste sono:

a) titolarità di attività di cui ai punti precedenti;
b) prossimità dell'area interessata ai locali presso i quali l'attività è esercitata;
c) compatibilità dell'occupazione del suolo pubblico con le norme in materia di sicurezza e di circolazione stradale;
d) mancanza di elementi di contrasto dell'uso particolare dell'area con l'interesse pubblico.

Le concessioni per l'occupazione di suolo pubblico possono avere una durata non superiore ad anni 5. Esse sono rinnovabili per una durata massima corrispondente a quella sopra indicata. L'istanza di rinnovo postula l'apertura di un nuovo procedimento preordinato a valutare l'esistenza dei presupposti per il rilascio della concessione, nonché l'opportunità del mantenimento dell'uso particolare del suolo. Il soggetto che presenti l'istanza di rinnovo è titolare di un mero interesse semplice.

Poichè il soggetto che chieda la concessione per l'occupazione del suolo pubblico deve indicare le modalità dell'occupazione e la natura e l'ingombro di eventuali opere mediante le quali l'occupazione debba essere effettuata, l'ufficio procedente, per il caso in cui l'occupazione sia accompagnata dalla realizzazione di manufatti stabili, deve chiedere un parere al servizio edilizia privata in ordine all'eventuale necessità del rilascio di titoli edilizi abilitativi. Qualora il servizio edilizia privata affermi la necessità di titoli edilizi abilitativi, il servizio competente al rilascio della concessione di suolo pubblico subordinerà l'efficacia del provvedimento richiesto al successivo ottenimento da parte dell'interessato del prescritto titolo abilitativi edilizio di cui la concessione per l'occupazione di suolo pubblico costituisce presupposto. I provvedimenti abilitativi edilizi hanno durata indeterminata, ma decadranno in caso di cessazione dell'efficacia della concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

D) Individuazione degli ambiti urbani.

1. La tavola allegata al quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico, individua, gli ambiti urbani scomposti in:

d.1) ambito di Via Roma e Via Amorotti;

[44] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54

d.2) ambito del Centro Urbano;

d.3) ambito della città insediata e ambiti urbani unitari;

d.1) Ambito di Via Roma e Via Amorotti:

L'Ambito è costituito dalle vie comprese nel perimetro delimitato da Via Albereta, Via Bicocchi, Piazza V. Veneto, Via Marconi, Via Fratti, Piazza del Popolo, Via Zava, Piazza XXV aprile, Viale Carducci, Via Amorotti, come rappresentato nella Tavola allegata al quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico

Le attività ammesse all'installazione dei gazebo sono esclusivamente quelle di pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande. Sono escluse tutte le altre attività di somministrazione non collegate alla autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio.

Per l'ambito di Via Roma e Via Amorotti, in ragione dei problemi legati alla visibilità, sicurezza e circolazione, il limite massimo sostenibile di occupazione di suolo assentibile per l'installazione dei gazebo è contingentato a quello attuale, registrato e documentato dal quadro conoscitivo. del Regolamento Urbanistico[45].

Per quanto sopra, la presente disciplina non ammette, nell'ambito di Via Roma e Via Amorotti, ulteriori installazioni di gazebo.

Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, nell'ambito della relazione di monitoraggio degli effetti da elaborare ai sensi dell'art.13 della L.R.T. 1/05, saranno valutate le eventuali nuove istanze e potranno essere disposte integrazioni e modifiche alla presente disciplina nel pieno rispetto del dimensionamento massimo ammissibile.

d.2) Ambito del centro urbano:

L'ambito è costituito dal restante perimetro incluso dal viale Matteotti, dalla strada a sud della Ferrovia Roma-Pisa, dall'area ex – Ilva, come rappresentato nella Tavola allegata al quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico

Le attività ammesse all'installazione dei gazebo sono quelle dei pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande. Sono escluse tutte le altre attività di somministrazione non collegate alla autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio.

In tale ambito, il quadro conoscitivo ha elaborato una verifica urbanistica, in merito alle attività esistenti e alle potenzialità di richiesta e soddisfacimento degli standards. La verifica positiva consente di ammettere l'installazione di gazebo, per tutte le attività ammesse.

Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, nell'ambito della relazione di monitoraggio degli effetti da elaborare ai sensi dell'art.13 della L.R.T. 1/05, dovrà essere rielaborato il quadro conoscitivo, disponendo eventuali integrazioni e modifiche alla presente disciplina nel pieno rispetto del dimensionamento massimo ammissibile.

d.3) Ambito della città insediata e ambiti urbani unitari:

L'ambito della città insediata è costituita dal resto della città esclusa dall'ambito di via Roma e Via Amorotti ed esclusa dal centro urbano, come rappresentata nella Tavola allegata al quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico

Le attività ammesse all'installazione dei gazebo sono quelle dei pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande. Sono escluse tutte le altre attività di somministrazione non collegate alla autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio.

In tale ambito, il quadro conoscitivo ha elaborato una verifica urbanistica, in merito alle attività esistenti e alle potenzialità di richiesta e soddisfacimento degli standards. La verifica positiva consente di ammettere l'installazione di gazebo, per tutte le attività ammesse con le precisazioni di dettaglio riportate per gli ambiti urbani unitari.

[45] L'aggiornamento del Quadro conoscitivo del RU è costituito dalla Tavola ricognitiva dello stato attuale e dalla Documentazione di rilievo Fotografica.

Settembre 2010, Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, modificate ed integrate a seguito dell'accoglimento totale o parziale delle osservazioni presentate.

STATO SOVRAPPOSTO

Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, nell'ambito della relazione di monitoraggio degli effetti da elaborare ai sensi dell'art.13 della L.R.T. 1/05, dovrà essere rielaborato il quadro conoscitivo, disponendo eventuali integrazioni e modifiche alla presente disciplina nel pieno rispetto del dimensionamento massimo ammissibile.

La Tavola allegata al quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico individua i seguenti ambiti urbani unitari:

- **AU-1** (via Litoranea da via Isola di Giannutri a Via Isole Tremiti);
- **AU-2** (Viale Italia da Via Isola del Giglio a via Isole Egadi);
- **AU-3** (Via Litoranea da Via Rossini a Via Bartoli);
- **AU-4** (porzione del lungomare, Viale Italia);
- **AU-5** (Via della Repubblica dall'incrocio con Via Vespucci all'incrocio di Via Pisa, Via Lucca);
- **AU-6** (Via del Casserello dalla rotonda del Viale Europa a Via Romagna)
- **AU-7** (perimetro di Salciaina dell'area compresa tra le vie. Collacchie,Largo d'Iseo, Lago Trasimeno,Lago Bolsena e Lago Maggiore)

A causa dell' alta concentrazione di attività, l' eventuale sistemazione degli elementi di arredo e di complemento urbano, connessi all'oggettistica legata alle funzioni di tipo commerciale, che accompagnano l'installazione dei gazebo, potrà essere sottoposta a progetto unitario. I progetti unitari, potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata, e dovranno perseguire il principale obiettivo di affrontare e risolvere in modo coordinato e omogeneo, l'inserimento dei gazebo ammessi per le singole attività, con gli eventuali elementi di arredo e di complemento urbano, connessi all'oggettistica legata alle funzioni di tipo commerciale.

Qualora siano inoltrate istanze da parte delle attività, per l'installazione dei gazebo su fronti opposti della viabilità, potrà essere richiesto di elaborare il progetto unitario, anche per singoli settori specifici di intervento della via o dell'isolato, al fine di garantire la normale circolazione urbana, con particolare riferimento alla circolazione di emergenza e pronto soccorso.

Con il progetto unitario, proposto dall'Amministrazione Comunale o di iniziativa privata presentato da più esercenti delle attività ammesse, sarà possibile prevedere, oltre l'installazione dei gazebo anche l'inserimento di tutti quegli elementi di complemento di arredo quali pedane, tendaggi o ombrelloni, vasi di piante, fioriere, che implichino temporaneo appoggio a terra.

E) Installazione di gazebo su suolo pubblico o aree private ad uso pubblico per le quali il Comune abbia comunque titolo: definizione delle modalità costruttive, tipologia, dimensioni, sistemi di fissaggio e temporalità .

1. Su suolo pubblico o aree private ad uso pubblico per le quali il Comune abbia comunque titolo, le caratteristiche del gazebo devono garantire la facile rimozione alla scadenza del periodo prefissato. Le nuove istanze finalizzate alla istallazione dei gazebo, devono rispettare, le seguenti modalità costruttive, con particolare riferimento:

1. alla tipologia,
2. alle dimensioni;
3. ai sistemi di fissaggio al suolo;
4. alla temporalità;
5. alle prescrizioni particolari;

1.1. Tipologia:

I gazebo devono essere costituiti da una struttura verticale astiforme, di forma quadrata o rettangolare con copertura in tessuto a capanna o padiglione, con quattro sostegni e piastre di base realizzate in materiale metallico o ligneo di color grigio ghisa.

Non sono ammessi gazebo con coperture in cannucciato od altri elementi di chiusura a grigliato ecc…

Nei gazebo dell'ambito di Via Roma e Via Amorotti, non sono ammesse pedane in legno.

Negli altri ambiti sono ammesse le pedane in legno sotto il gazebo soltanto al fine di assecondare le pendenze della viabilità pedonale.

Non è concessa l'installazione di vasi o separazioni di alcun genere fra la zona dell'esercizio commerciale ed il resto della strada, fatta eccezione per la collocazione di pannelli laterali di altezza massima da terra di ml. 1,60, rimuovibili, di materiale trasparente ed infrangibile con struttura metallica color grigio ghisa, direttamente correlati all'utilizzo eventuale di funghi calorifici,e/o elementi scaldanti.

I funghi calorifici, sono consentiti in appoggio ed all'interno dell'area di occupazione dei gazebo. Le forme ed i materiali dei pannelli dovranno armonizzarsi con quelle del gazebo e del contesto ambientale.

La gamma dei colori delle tende a copertura dei gazebo è quella dell'ecrù e dei colori pastello, in armonia con le caratteristiche cromatiche del contesto ambientale.

Non sono ammesse occupazioni di suolo pubblico costituite solamente dalla pedana con tavoli.

1.2. Dimensioni:

In assenza di viabilità e/o aree di parcheggio, i gazebo possono avere dimensione esterne massime fino a ml. 3,50x3,50, pari ad una superficie netta massima di circa 12,25 mq.

L'altezza di gronda massima, misurata dal piano stradale, è determinata in cm. 220.

L'altezza al colmo massima, misurata dal piano stradale, è determinata in cm 250

I gazebo installati in prossimità di strade pubbliche,o in presenza di aree destinate al parcheggio, non possono avere dimensioni superiori a quelle di un posto auto, pari a circa a ml. 2,00 x 5,00, pari a una superficie netta di 10,00 mq. L'altezza di gronda anche in questo caso, misurata dal piano stradale, è determinata in cm. 220. L'altezza al colmo massima, misurata dal piano stradale, è determinata in cm 250

La superficie d'ingombro del gazebo deve rimanere all'interno della linea interna o area interna di stallo.

1.3.Sistema di fissaggio al suolo:

Non è ammesso alcun tipo di fissaggio permanente o provvisorio a pavimento, ma dovranno essere ancorati mediante elementi di zavorra, quali ad esempio basi che dovranno essere rivestite in ferro, sormontate da fioriere non in materiale plastico, di dimensioni contenute. Potrà anche essere previsto l'eventuale fissaggio a pedana, soltanto per gli ambiti diversi da Via Roma e Via Amorotti, ove le stesse sono ammesse al fine di assecondare le pendenze della viabilità pedonale.

1.4. Temporalità:

Per le attività di pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande, è consentita l'installazione dei gazebo **per un periodo continuativo di anni 5,** secondo le modalità procedurali stabilite ai commi precedenti.

Alla scadenza del periodo temporale ammesso o della concessione di suolo pubblico i gazebo, per le attività di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, devono essere totalmente rimosse con rimessione in pristino dell'area occupata in virtù del titolo concessorio entro e non oltre il termine di 10 giorni dalla scadenza del titolo abilitante l'occupazione del suolo pubblico. La permanenza sul territorio oltre il periodo autorizzato costituirà ad ogni effetto abuso edilizio perseguibile e sanzionabile ai sensi delle norme repressive sugli abusi.

1.5. Prescrizioni particolari:

Fermo restando il pieno rispetto delle disposizioni del codice della strada, i gazebo dovranno essere installati ad almeno ml 5,00 di distanza da incroci stradali.

Le aree oggetto di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico con gazebo:

- non potranno in alcun modo superare la superficie massima di due moduli: cioè pari a ml. 3,50 x 7 per il modulo quadrato con superficie massima ammissibile di 24,50 mq, e pari a ml 2,00x10,00 per il modulo rettangolare con superficie massima ammissibile di 20,00 mq;
- non potranno eccedere il fronte prospiciente l'attività alla quale afferiscono;

Sono da escludere le occupazioni di suolo pubblico frontali e/o contrapposte ad attività già esistenti che usufruiscono di spazi all'aperto.

Dovrà sempre rimanere lungo le vie pubbliche anche se pedonali:

- una carreggiata libera e idonea a consentire il passaggio eventuale di mezzi di soccorso;
- un passaggio pedonale continuo e libero, largo almeno ml. 1,50 e/o corrispondente al marciapiede esistente posto fra l'esercizio pubblico e la struttura temporanea.

F) Installazione di opere precarie ad uso cantiere e di servizio.

Non sono soggette a termini temporali le costruzioni temporanee funzionali a lavori oggetto di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività; in tal caso la permanenza delle opere precarie a servizio del cantiere è ammessa per tutto il termine di validità del titolo edificatorio.

G) installazione di opere precarie ad uso sportivo o a servizio di impianti o strutture sportive di proprietà comunale.

1. La installazione di opere precarie ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture sportive di proprietà comunale è soggetta alla seguente disciplina:

- Qualora trattasi di opera pubblica comunale, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla Legge quadro in materia di lavori pubblici e successive modificazioni ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.
- Qualora trattasi di opera necessaria per le esigenze, dei legittimi gestori delle aree o delle opere comunali, fatta salva la possibilità di applicare le disposizioni di cui ai punti precedenti, dovrà essere presentata a carico dei gestori aventi titolo, apposita istanza , corredata da elaborati tecnici che specifichino le caratteristiche delle opere, e contenente le motivazioni ed il periodo di utilizzo, sempre inferiore al limite massimo ammissibile dalla presente disciplina. L'istanza dovrà contenere allegato il parere positivo dell'Ufficio Patrimonio e del Settore Lavori Pubblici alla installazione delle opere precarie.

H) Installazione di gazebo a servizio di manifestazioni.

1. Sono esclusi dalla presente disciplina le istallazioni di gazebo, inerenti mercati settimanali o stagionali, o a servizio di manifestazioni che sono disciplinati secondo le norme regolamentari dell'Ente in materia di occupazione di suolo pubblico o comunque secondo le norme che regolano la concessione a terzi di aree di proprietà comunale.

I) Obblighi degli interessati titolari.

1. Allo scadere temporale del titolo abilitativo, è fatto obbligo ai titolari, di procedere, oltre alla rimozione del gazebo, autorizzato in via temporanea, al contestuale ripristino dell'area di sedime nella condizione originaria entro e non oltre 10 giorni dalla decadenza del titolo abilitativo.

I) Sanzioni secondo le norme repressive degli abusi

1. La permanenza sul territorio di qualunque gazebo privo di titolo abilitativo o con titolo abilitativo scaduto, costituirà ad ogni effetto abuso edilizio sanzionabile secondo le norme della L.R.T. 1/05. Resta ferma l'applicazione delle ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle norme in materia di Demanio Marittimo ed occupazione di aree pubbliche.

L) Norme transitorie

I titolari delle attività ammesse, che dimostrino di aver già installato in base ad un titolo legittimo e rimosso il proprio gazebo in data antecedente all'entrata in vigore del presente regolamento Urbanistico, possono presentare istanza per la concessione dell'autorizzazione di suolo pubblico e per il rilascio del conseguente titolo edilizio riferito alle strutture già precedentemente installate, anche se le stesse non risultino conformi alla tipologia di cui ai punti 1.1 e seguenti. Il titolo edilizio che verrà in tale caso rilasciato avrà natura precaria ed una durata massima di cinque anni. Alla scadenza potrà essere fatta richiesta di un titolo edilizio ordinario qualora sia assicurato il rispetto della prescritta tipologia.

M) Opere precarie negli stabilimenti balneari e nelle attività nell' U.T.O.E. della costa

Settembre 2010, Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, modificate ed integrate a seguito dell'accoglimento totale o parziale delle osservazioni presentate.

STATO SOVRAPPOSTO

1. L'installazione delle opere precarie è ammessa per gli stabilimenti balneari **e nelle attività incluse nell' U.T.O.E. della Costa nel rispetto** della superficie massima definita dalle presenti norme e soltanto per il periodo stagionale.

2. L'installazione delle opere precarie e dei gazebo per gli stabilimenti balneari, e per le attività, incluse nell' U.T.O.E. della Costa, è così disciplinata:

- per le opere precarie, come definite dalle presenti norme, la possibilità di installazione è ammessa in uno dei due periodi stagionali definti temporalmente dal 15 aprile al 15 ottobre e dal 16 ottobre al 14 aprile;
- per i gazebo, nel rispetto della superficie massima definita dalle presenti norme ma con tipologie di cui al successivo comma 2, la possibilità di installazione è ammessa soltanto per il periodo stagionale dal 15 aprile al 15 ottobre.

3. Le opere precarie ed i gazebo, che potranno essere realizzati in tela, legno, con struttura astiforme, in ferro, o alluminio elettroverniciato, dovranno:
- risultare integrati nella progettazione dello stabilimento balneare, o dell' attività interessata, garantendo la qualità degli stessi nel rispetto dell'omogeneità formale di colori e materiali;
- risultare compresi entro una fascia di 5 ml. oltre il limite delle strutture dello stabilimento balneare quando il suolo da occupare è costituito da arenile demaniale ijn concessione.

4. Il titolo necessario per l'installazione è subordinato all'ottenimento dei pareri di tutti gli Enti preposti alle tutele presenti nelle aree di intervento. .[46]

Art.31 – Deroghe al Regolamento Urbanistico

1.Per motivi di interesse pubblico, nonché per comprovati motivi di interesse generale, sono esercitabili da parte del Consiglio Comunale poteri di deroga alle previsioni del Regolamento Urbanistico, nei limiti fissati dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.L'interesse pubblico o generale cui l'intervento in deroga è preordinato può concernere il perseguimento di finalità culturali, sociali, religiose, nonché di tutela dell'incolumità, dalla salute e dell'igiene pubblica.

2.Ove consentito dalle vigenti norme in materia di governo del territorio, gli interventi in deroga alle previsioni del Regolamento Urbanistico possono altresì:
concernere il perseguimento di finalità economico-occupazionali, purché di interesse generale;
essere proposti ed attuati anche da soggetti privati, previa stipula di una convenzione a garanzia del perseguimento delle finalità pubbliche o generali.

3.Sono fatte salve le disposizioni settoriali a tutela d'interessi differenziati (tutela paesaggistica, storicoculturale, idrogeologica etc.) eventualmente sussistenti sul bene o sull'area interessata.

4.Non sono ammessi interventi in deroga al Regolamento Urbanistico contrastanti con le previsioni del Piano Strutturale.

[46] Modificato a seguito dell'accoglimento dell' osservazione 54

TITOLO III – TUTELA DEL TERRITORIO (GEOLOGIA E IDROGEOLOGIA)

Art.32 – Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio / contenuti e finalita'.

1. Il presente Titolo contiene la disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio, recependo le disposizioni e prescrizioni in materia contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio dei diversi Enti e soggetti istituzionalmente competenti, e coordinandole con le previsioni di cui al presente Regolamento Urbanistico.
Ne fanno parte:
- le disposizioni in materia di rischio sismico, di cui al Capo I;
- la disciplina finalizzata alla riduzione del rischio idraulico, di cui al Capo II;
- le disposizioni finalizzate alla protezione e al governo della risorsa idrica, di cui al Capo III;
- le norme relative alle aree con pericolosità geologica e idraulica, di cui al Capo IV;
- le norme riferite alla fattibilità degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia e le prescrizioni relative alla caratterizzazione geologica delle aree interessate, di cui al Capo V.

2.La disciplina di cui al presente Titolo si pone in diretta relazione con i contenuti e le previsioni di cui ai seguenti elaborati (tavole di livello G - "Elementi territoriali e idraulici" e Tav.A, B e C di aggiornamento al quadro conoscitivo del Piano Strutturale) su base C.T.R.in scala 1:10.000 o maggiore:
- tav.G 01 - "Carta dei dati di base"
- tav.G 02 - "Carta geologica"
- tav.G 03 - "Sezioni"
- tav.G 04 - "Carta geomorologica"
- tav.G 05 - "Carta dell'Acclività"
- tav.G 06 - "Carta della morfologia costiera"
- tav.G 07 - "Sistema delle dune"
- tav.G 08 - "Carta della permeabilità"
- tav.G 09 10 -11 - "Carta delle isopieze"
- tav.G 12 - "Carta litotecnica"
- tav.G 13 - "Carta delle risorse idriche"
- tav.A – "Carta della pericolosità geomorfologica – Aggiornamento quadro conoscitivo"
- tav.B - "Carta della pericolosità idraulica – Aggiornamento del quadro conoscitivo"
- tav.C - "Carta della vulnerabilità della falda – Aggiornamento del quadro conoscitivo"

3.Le disposizioni di cui al punto 1 e gli elaborati di cui al punto 2 costituiscono un compendio selezionato delle previsioni e disposizioni contenute nei seguenti strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio:
- ex Deliberazione C.R.T.n° 94 del 12.02.1985;
- D.P.G.R.T.n° 26/R del 27 Aprile 2007
- P.T.C.P.della Provincia di Grosseto, approvato con Delib.C.P.n° 30 del 07.04.1999;
- Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (Delib.C.R.T.n° 12/2000 - per la parte relativa agli ambiti di salvaguardia 'A1', 'A2' e 'B' e successive modificazioni ed integrazioni);
- Piano Strutturale del Comune di Follonica, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 67/05;
- Piano di Assetto Idrogeologico Toscana Costa – Approvato con DCRT n° 13 del 25.01.2005
- Testo Unico "Norme Tecniche per le Costruzioni" - Voto n° 35/2005 dell'Assemblea Generale del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici del 30.03.2005.
- D.Lgsl.n° 152 del 3 aprile 2006 come modificato dal D.Lgsl.n° 4 del 16 gennaio 2008
- D.M.11.03.1988 e Circ.Min.LL.PP.24 settembre 1988
- D.Lgsl.n° 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137"

4.Le norme di cui al presente Titolo - e più in generale le disposizioni e le previsioni contenute nel presente Regolamento Urbanistico - sono mirate al raggiungimento dei seguenti obiettivi fondamentali, in conformità con le disposizioni e prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio di cui al precedente punto 3:
a) mitigazione della pericolosità idrogeologica, nel rispetto delle esigenze di tutela e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, e raggiungimento di livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali, mediante:

- sistemazione, conservazione e recupero del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali, idraulico-agrari, di consolidamento e messa in sicurezza;
- difesa, sistemazione e regolazione dei corsi d'acqua, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;
- mantenimento del reticolo idrografico in buono stato idraulico ed ambientale, ai fini della ottimizzazione del deflusso superficiale e dell'andamento dei tempi di corrivazione;
- moderazione delle piene anche mediante interventi di carattere strutturale per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;
- piena funzionalità delle opere di difesa finalizzate alla sicurezza idraulica e geomorfologica;
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;
- difesa e consolidamento dei versanti loro protezione da fenomeni di erosione accelerata e instabilità, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;
- difesa degli insediamenti e delle infrastrutture da fenomeni di erosione costiera e altri fenomeni di dissesto;
- rafforzamento delle attività di risanamento e di prevenzione da parte degli enti operanti sul territorio.

b) tutela e governo della risorsa idrica, mediante:
- protezione degli acquiferi e dei punti di captazione acquedottistica da interventi e/o attività potenzialmente inquinanti;
- regolamentazione dell'approvvigionamento idrico autonomo, ai fini della salvaguardia qualitativa e quantitativa della risorsa idrica e della ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;
- regolamentazione degli emungimenti idrici autonomi e di pubblica utilità ai fini della salvaguardia dall'ingressione del cuneo salino
- incentivazione di soluzioni tecnologiche finalizzate al risparmio idrico (reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, riutilizzo delle acque reflue, etc.)

5.Concorrono altresì alla tutela dell'integrità fisica del territorio, costituendo integrazione e complemento della disciplina di cui al presente Titolo:
- le disposizioni relative alla riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale;
- la disciplina delle invarianti paesistico-ambientali;
- le disposizioni generali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale;.
- le disposizioni per la salvaguardia e la gestione della fascia costiera;

La disciplina di cui al presente Titolo è altresì integrata da tutte le disposizioni riferite direttamente o indirettamente all'integrità fisica del territorio contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione e nei relativi allegati.In caso di contrasto con le norme del presente Titolo si applicano le disposizioni più restrittive.

6.Per quanto riguarda gli interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico, ivi comprese le sistemazioni idraulico-agrarie e forestali, si fa riferimento al R.D.n° 3267/23, alle vigenti norme regionali in materia forestale: L.R.T.n° 39/00 e s.m.i., al regolamento di attuazione n° 48/R/03 e s.m.i oltre a quanto previsto all'art.186 del D.Lgsl.n° 152/06 come modificato dal D.Lgsl.n° 4 del 16 gennaio 2008 per ciò che concerne le terre e rocce da scavo;

7.Ogni adeguamento degli elaborati cartografici di cui al precedente punto 2 e/o delle norme di cui al presente Titolo a successive disposizioni statali o regionali in materia di integrità fisica del territorio, ovvero a strumenti o atti sovraordinati in materia di assetto idrogeologico e idraulico approvati successivamente all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, è effettuato con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.Sono comunque fatti salvi i preventivi pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati degli Enti e/o Autorità competenti.

Settembre 2010, Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, modificate ed integrate a seguito dell'accoglimento totale o parziale delle osservazioni presentate.

STATO SOVRAPPOSTO

CAPO I – SUOLO

Art.33 – Tutela del suolo.

1.Sono di seguito individuati vincoli, limitazioni d'uso e prescrizioni relative alla modificazioni del suolo, della vegetazione, delle sistemazioni agrarie, e degli assetti colturali e fondiari.Gli obiettivi perseguiti attengono al contenimento del consumo del suolo, alla sua protezione da possibili danneggiamenti, in rapporto anche alla sua vulnerabilità, dalla erosione superficiale e dalle esondazioni.L'obiettivo fondamentale è la tutela del paesaggio, delle aree protette e della difesa del suolo, al fine di prevenire fenomeni franosi o erosivi in collina e fenomeni di esondazione in pianura oltre che mantenere l'efficienza delle aree agricole e le caratteristiche ambientali e paesaggistiche ivi presenti.

Oltre a quanto precisato dal presente articolo, è richiamato l'art.81 delle norme del Piano Strutturale, per la disciplina in dettaglio delle aree perimetrate e classificate a pericolosità idraulica elevata e pericolosità idraulica molto elevata.Inoltre, è richiamata la Tavola B "Carta della Pericolosità Idraulica" dell'aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale (Aprile 2008), che individua le aree soggette a rischio idraulico e specifica le classi di pericolosità sia in base a quanto disposto dal DPGRT n° 26/R del 27 aprile 2007 sia a quanto disposto dalle Norme allegate al PAI Toscana Costa approvato con Del.G.R.T.n° 13 del 25.01.2005.

2.Tale elaborazione deriva dal dettagliato studio sul rischio idraulico, parte integrante e sostanziale del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, costituito da una corposa indagine idrologica – idraulica e di progettazione di massima delle opere di regimazione, finalizzata alla perimetrazione delle aree allagabili del Fiume Pecora, Canale Allacciante, Torrente Petraia ed altri corsi d'acqua minori (Febbraio 2002), aggiornato nell'Aprile 2008 con l'inserimento degli effetti delle opere di regimazione realizzate, collaudate e/o certificate.

3.Con riferimento all'art.29 e 79 delle norme del Piano Strutturale.è integralmente richiamata la disciplina di riferimento per gli ambiti A (ex ambito A1 e A2 della D.C.R.230/94) e ambito delle aree alluvionali AA (ex ambito B della D.C.R.230/94), al fine di salvaguardare, tutelare e proteggere le aste fluviali e impedire usi impropri o non compatibili con il potenziale rischio da esondazione, definendo la perimetrazione delle aree destinate alla regimazione delle acque, con particolare riferimento alle aree da utilizzare come casse di espansione e bacini di laminazione delle piene.

4.Per quanto sopra, considerato l'elevato rischio idraulico presente in alcune zone del territorio comunale, nelle aree del territorio individuate per la realizzazione delle casse di laminazione per eliminare e/o ridurre il rischio, rappresentate alla Tav.32 del Piano Strutturale, fino alla realizzazione delle casse di laminazione, non potrà essere attuata alcuna modificazione morfologica né interventi edificatori di qualsiasi tipo e/o specie, anche in considerazione del particolare loro pregio ambientale.

5.Nelle operazioni di trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere garantito il rispetto delle superfici minime permeabili come precisate nel presente articolo e devono essere usati materiali che riducano la impermeabilità dei piazzali e degli spazi aperti sia pubblici che privati.Le modificazioni del coefficiente di deflusso della acque su tutto il territorio comunale conseguenti alla realizzazione di nuovi edifici, sistemazioni esterne, viabilità e parcheggi devono trovare compensazione mediante: il mantenimento di almeno il 30% della superficie fondiaria di pertinenza non impegnata da costruzioni e che comunque permetta l'assorbimento delle acque meteoriche secondo le naturali modalità preesistenti;

6.Lungo i corsi d'acqua è stabilità una fascia di rispetto di metri lineari 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza di questo, dal ciglio di sponda, per la manutenzione dei corsi stessi, compatibilmente con la conservazione e il ripristino della vegetazione ripariale~~, in tale fascia di ripetto è vietato qualsiasi intervento edilizio;~~.

In tale fascia di rispetto sono applicate le disposizioni indicate dall'Art. 36, comma 3-4-5-, del P.I.T. relativamente sia alla prescrizione di non prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene e sugli argini, sia alla definizione degli interventi fatti salvi riferiti alle opere idrauliche in genere ed alle opere infrastrutturali. [47]

[47] Modificato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazioni 269

7.Sono ammesse le opere finalizzate a mantenere in stato di stabilità le scarpate ed i pendii attraverso opportuni interventi di piantumazione e regimazione idraulica e iniziative di consolidamento non invasive dal punto di vista paesaggistico;

Settembre 2010, Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, modificate ed integrate a seguito dell'accoglimento totale o parziale delle osservazioni presentate.

STATO SOVRAPPOSTO

Capo II – RISCHIO SISMICO E GEOMORFOLOGICO

Art.34 – Instabilità' dinamica per cedimenti e cedimenti differenziali

1.Sulla base della classificazione sismica attribuita dalle vigenti norme statali e regionali, nel territorio comunale di Follonica (classe 4 di sismicità di cui alla OPCM n° 3274/03, DGRT 22.09.2003 n.930 e successive modifiche ed integrazioni) devono essere in particolare considerati, a seguito di eventi sismici, i rischi di dissesto dovuti ad instabilità dinamica per cedimenti e cedimenti differenziali dovuti anche a fenomeni di liquefazione.

2.Per quanto concerne la possibilità di innesco, in fase sismica, di cedimenti e cedimenti differenziali dovuti anche a fenomeni di liquefazione, nella tav.G 04 – G06 e G07, su base C.T.R.in scala 1:10.000, sono individuati i seguenti elementi (limitatamente a quelli cartografabili):

- aree di pianura caratterizzate dalla presenza di terreni di origine alluvionale con marcato carattere eteropico.Talvolta, per le modalità di messa in posto, i depositi alluvionali si trovano allo stato sciolto e sono dunque sede potenziale di cedimenti.Il carattere eteropico delle successioni alluvionali implica il contatto tra litotipi con differenti caratteristiche meccaniche o aventi diverso stato di addensamento, ponendo, anche in questo caso, i presupposti per l'innesco, in fase sismica, di cedimenti e cedimenti differenziali;
- contatti tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche differenti.Le aree di contatto tra formazioni con caratteristiche meccaniche differenti (ad es.: arenarie e argilliti) sono sede preferenziale per l'innesco, in fase sismica, di comportamenti differenziali.
- sabbie della fascia litorale con livello di falda posto a profondità inferiore a 2 m dal piano campagna; tali accumuli, per le loro caratteristiche di incoerenza, in caso di sisma possono subire il fenomeno della liquefazione

3.In assenza di una microzonizzazione sismica, In sede di progettazione di interventi di trasformazione urbanistico-edilizia e/o territoriale deve essere in ogni caso verificata dal professionista incaricato la presenza di situazioni puntuali di rischio.

4.Le progettazioni dovranno essere corredate di idonei studi geologico tecnici atti ad appurare le eventuali caratteristiche di compressibilità dei terreni interessati dagli interventi previsti.

Art.35 – Instabilita' dinamica per frane

1.Sulla base della classificazione sismica attribuita dalle vigenti norme statali e regionali, nel territorio comunale di Follonica devono essere considerati i rischi di dissesto dovuti ad instabilità dinamica dei versanti a seguito di eventi sismici.

2.Nel territorio comunale di Follonica non sono presenti dissesti attivi e/o potenziali legati a fenomeni gravitativi, sia localizzati che generalizzati, sono individuati ai fini del rischio sismico nella tav.G05 "Carta dell'acclività", su base C.T.R.in scala 1:10.000, aree con pendenza superiore al 35% sulle quali la sollecitazione sismica potrebbe causare l'innesco di fenomeni di instabilità.Per l'dentificazione delle aree con pendenza superiore al 35% e per l'dentificazione delle classi di pericolosità geomorfologica è di riferimento la Tav.A – Pericolosità Geomorfologica – Aggiornamento del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale di Follonica.

3.In sede di progettazione di interventi di trasformazione urbanistico-edilizia e/o territoriale deve essere in ogni caso verificata dal professionista incaricato la presenza di situazioni puntuali di rischio mediante idonea verifica di stabilità del versante ante e post operam.

4.L'area della ex cava di quarzite di Montioni, in accordo con quanto stabilito dal punto C.1 delle Direttive per le indagini geologico tecniche di cui al D.P.G.R.T.n° 26/R del 27 aprile 2007, è stata inserita in PFE "...aree con indizi di instabilità connessi (…), nonché a processi di degrado di carattere antropico….."

CAPO III – RISCHIO IDRAULICO

Art.36 – Ambiti fluviali

1.Sono le aree, individuate dagli artt.75, 76 e 77 della ex DCRT n° 12/00 e successive modifiche ed integrazioni, comprendenti e circostanti le aste fluviali classificate A ed AB ai sensi delle vigenti misure di salvaguardia regionali per la difesa dai fenomeni alluvionali.Tali aste fluviali e relativi ambiti sono di seguito elencati:

Corso d'acqua		Ambiti
FOSSO ACQUA NERA DELL'	GR233	AB
FOSSO CERVIA	GR1055	AB
FOSSO MORTICINO DEL E VALLE DEL CENERONE	GR1448	AB
FIUME PECORA	GR740	AB
FOSSO PETRAIA DELLA	GR1507	AB
RIO VAL MAGGIORE DI	GR2400	AB
FOSSO VALLE DELL'ORTO	GR1882	AB

2.Ai fini della tutela in materia di rischio idraulico, nelle aree circostanti i corsi d'acqua elencati al punto 1 si applicano le misure di salvaguardia di cui al presente articolo, articolate per ambiti (ambito A1, ambito A2, ambito B) come di seguito specificato.
Gli ambiti fluviali di cui al presente articolo sono individuati esclusivamente ai fini idraulici.
Ai soli fini delle misure di salvaguardia di cui al presente articolo si precisa quanto segue:
- per 'nuova edificazione' si intendono tutti gli interventi urbanistico-edilizi che comportino la realizzazione di nuovi volumi, con esclusione delle sopraelevazioni di edifici esistenti e delle demolizioni con ricostruzione all'interno della superficie coperta (Sc) preesistente;
- per 'trasformazioni morfologiche' di aree pubbliche e private si intendono esclusivamente le modifiche degli assetti morfologici del territorio che possano costituire ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione.

Ambito A1, di assoluta protezione del corso d'acqua
L'ambito A1 corrisponde agli alvei, agli argini e alle golene, nonché alle aree comprese nelle due fasce di larghezza pari a 10 ml adiacenti al corso d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza di questo, dal ciglio di sponda.
L'effettiva consistenza dell'ambito A1 è soggetta a verifica puntuale in fase di pianificazione attuativa e/o di progettazione degli interventi urbanistico-edilizi.Al riguardo deve essere prodotta dagli interessati idonea documentazione sull'effettivo stato di fatto del corso d'acqua e delle aree circostanti mediante rilievo topografico in scala 1:200 o di maggior dettaglio, con sezione altimetrica della sponda di riferimento.
Al suo interno non sono consentiti gli interventi di 'nuova edificazione', la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura (ivi comprese recinzioni, serre, tettoie e simili), i depositi e/o le esposizioni di merci o di materiali a cielo libero, né le 'trasformazioni morfologiche' dei siti, fatta eccezione per i manufatti e per le trasformazioni morfologiche di carattere idraulico autorizzate dalla competente Autorità di Bacino.
E' invece ammessa, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie alla riduzione del rischio idraulico e si mantenga e/o si consenta il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua, la realizzazione di:
- opere idrauliche;
- opere per l'attraversamento dei corsi d'acqua, purché sia garantita una sezione idraulica adeguata a far defluire le portate di massima piena;
- opere trasversali per la captazione e la restituzione delle acque;
- opere di adeguamento delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso l'alveo.

Ambito A2, di tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione
Si applica ai corsi d'acqua che hanno tratti significativi, ai fini idraulici, con larghezza superiore a ml 10,00, misurata tra i piedi esterni degli argini o, in mancanza di questi, tra i cigli di sponda.
Corrisponde alle due fasce immediatamente esterne all'ambito A1 che hanno larghezza pari a quella del corso d'acqua, come sopra definita, per un massimo di ml 100,00.
L'effettiva presenza e consistenza di tale ambito è soggetta a verifica puntuale in fase di pianificazione attuativa e/o di progettazione degli interventi urbanistico-edilizi.Al riguardo deve essere prodotta dagli interessati idonea documentazione sull'effettivo stato di fatto del corso d'acqua e delle

aree circostanti mediante rilievo topografico in scala 1:500 o di maggior dettaglio, con sezioni altimetriche comprendenti entrambe le sponde.
All'interno dell'ambito A2 sono consentiti, senza necessità di preventiva verifica idraulica:
- gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico all'interno delle aree assimilate - ai sensi dell'art.2 punto 9 delle presenti norme - alle zone territoriali omogenee 'A', 'B', 'D', non soggette a Piano Attuativo o Progetto Unitario, 'F' destinate a parco, nonché le relative opere di urbanizzazione primaria di interesse di quartiere;
- gli interventi previsti nelle aree assimilate - ai sensi dell'art.2 punto 9 delle presenti norme - alle zone territoriali omogenee 'C' e 'D' di espansione soggette a Piano Attuativo, nonché le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, allorché siano stati rilasciati titoli abilitativi di natura edilizia relativi almeno al 50% della superficie coperta (Sc) complessiva al momento della entrata in vigore del P.I.T.(08.03.2000);
- gli interventi nel territorio rurale (o nelle aree di influenza urbana di cui al Titolo IX delle presenti norme) relativi alla realizzazione di serre, di impianti produttivi che comportino l'impermeabilizzazione del suolo, di opere per la riqualificazione degli edifici esistenti (anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle quantità volumetriche esistenti);
- le opere pubbliche necessarie alla manutenzione e all'adeguamento delle infrastrutture, delle attrezzature, degli impianti e delle opere idrauliche esistenti;
- gli interventi di escavazione per attività estrattive la cui profondità, rispetto alla quota del piede esterno dell'argine o del ciglio di sponda, sia inferiore a 1/5 della distanza dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda;
- gli interventi derivanti da previsioni urbanistiche approvate in attuazione delle direttive di cui agli artt.5, 6 e 7 della Delib.C.R.T.n° 230/94.
Gli interventi di 'nuova edificazione' e/o le 'trasformazioni morfologiche' diversi da quelli contemplati nella casistica di cui sopra sono consentiti alle seguenti condizioni:
- opere pubbliche: a condizione che si documenti contestualmente l'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o di ristagno, ovvero che si approvino gli interventi necessari alla riduzione del rischio stesso in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- P.E.E.P.e P.I.P.: a condizione che si documenti contestualmente l'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o di ristagno, ovvero che si approvino gli interventi necessari alla riduzione del rischio stesso in relazione alle caratteristiche dell'area interessata e si minimizzino i rischi per i futuri utenti in caso di esondazione;
- interventi urbanistico-edilizi diretti di iniziativa privata: a condizione che, all'atto della presentazione della denuncia di inizio dell'attività, o prima del rilascio del permesso di costruire, venga prodotta, da parte del richiedente, la dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o di ristagno, ovvero a condizione che venga presentato il progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico relativamente alle caratteristiche del lotto interessato e si minimizzino i rischi per i futuri utenti in caso di esondazione.

Ambito B
Comprende le aree potenzialmente inondabili site in prossimità dei corsi d'acqua nelle quali può rendersi necessaria la realizzazione di eventuali interventi di regimazione idraulica tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti.
Corrisponde alle aree soggiacenti rispetto alla quota posta a ml 2,00 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
Il limite esterno dell'ambito B è individuato dalla intersezione delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con il terreno alla quota altimetrica suddetta, fino ad una distanza massima di ml 300 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda.
L'effettiva consistenza di tale ambito è soggetta a verifica puntuale in fase di pianificazione attuativa e/o di progettazione degli interventi urbanistico-edilizi.Al riguardo deve essere prodotta dagli interessati idonea documentazione sull'effettivo stato di fatto del corso d'acqua e delle aree circostanti mediante rilievo topografico in scala 1:1.000 o di maggior dettaglio, con sezioni altimetriche comprendenti entrambe le sponde.
All'interno dell'ambito B si applicano le seguenti salvaguardie:
i Piani Attuativi, i Progetti Unitari, nonché le previsioni insediative del presente Regolamento Urbanistico (e sue eventuali varianti) riferite ad aree assimilate - ai sensi dell'art.2 punto 9 delle presenti norme – alle zone territoriali omogenee 'C', 'D', 'F' per attrezzature generali (esclusi i parchi), comportanti incrementi di superficie coperta (Sc) superiori a mq 200 in aree ricadenti in ambito B, anche ove si tratti di attrezzature generali o di nuove infrastrutture a rete o puntuali che comportino 'nuova edificazione' o 'trasformazioni morfologiche' (come sopra definite), nonché tutte le altre previsioni comportanti comunque incrementi di superficie coperta (Sc) superiori a mq 500 in aree

ricadenti in ambito B, possono essere approvati solo a condizione che si effettui sul corso d'acqua interessato una specifica indagine idrologico-idraulica al fine di individuare l'eventuale presenza del rischio idraulico valutato sulla base della piena con tempo di ritorno (TR) duecentennale.In presenza di rischio idraulico così definito il Regolamento Urbanistico individua gli interventi di regimazione idraulica dimensionati sulla base della piena con tempo di ritorno (TR) duecentennale nonché le aree da destinare alla localizzazione degli stessi per preservare le nuove previsioni e i centri abitati vicini.I risultati dell'indagine concorrono alla classificazione di pericolosità e fattibilità degli interventi previsti ed alle relative prescrizioni.Gli interventi di regimazione idraulica non devono aggravare le condizioni di rischio a valle degli insediamenti da proteggere.Nel caso in cui il corso d'acqua interessato ricada all'interno di comprensori di bonifica, o sia ricettore di acque provenienti da tali comprensori, gli interventi di regimazione idraulica devono essere correlati all'assetto idraulico degli stessi.
Ai fini dell'individuazione del rischio o degli interventi di regimazione idraulica può esser tenuto conto anche degli interventi di regimazione idraulica già individuati negli strumenti o atti di governo del territorio vigenti di altri Comuni.Contestualmente alla realizzazione delle nuove previsioni insediative o infrastrutturali si deve procedere alla realizzazione degli interventi di regimazione idraulica necessari per la messa in sicurezza delle nuove previsioni di cui sopra.
Sono esclusi dalle salvaguardie di cui sopra:
- i Piani Attuativi e i Progetti Unitari previsti dal Regolamento Urbanistico - comprese le varianti ai Piani Attuativi e ai Progetti Unitari vigenti - che non comportino trasformazioni morfologiche e che non prevedano incrementi di superficie coperta (Sc) superiori a mq 200 in aree ricadenti in ambito B.
- le previsioni insediative del presente Regolamento Urbanistico (e sue eventuali varianti), riferiti ad aree assimilate - ai sensi dell'art.2 punto 9 delle presenti norme - alle zone territoriali omogenee 'C', 'D', 'F' per attrezzature generali (esclusi i parchi), che non comportino incrementi di superficie coperta (Sc) superiori a mq 200 in aree ricadenti in ambito B;
- le previsioni insediative del presente Regolamento Urbanistico (e sue eventuali varianti), riferite ad aree diverse da quelle assimilate - ai sensi dell'art.2 punto 9 delle presenti norme - alle zone territoriali omogenee 'C', 'D', 'F' per attrezzature generali (esclusi i parchi), che non comportino incrementi di superficie coperta (Sc) superiori a mq 500 in aree ricadenti in ambito B.

Art.37 – Aree interessate da eventi alluvionali significativi.

1.Sono individuate e distinte con apposito segno grafico nella tav.B – Aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale del Comune di Follonia "Carta della pericolosità idraulica", su base C.T.R.in scala 1:10.000, le aree del territorio comunale interessate da eventi alluvionali significativi posteriori e comprendenti quello dell'ottobre 1995, o da fenomeni di ristagno, le aree definite dal Piano di Assetto Idrogeologico "Bacino Toscana Costa" di cui alla DCRT.N° 13/2005, le aree individuate da apposito studio idraulico redatto nel febbraio 2002 (D.Lgsl.180/98 – L 267/98 – modifica alle perimetrazioni contenute nella DGRT 831/01 della aree a rischio idrogeologico elevato e molto elevato nel comune di Follonica GR Bacino Regionale Toscana Costa) ed approvato con DG.R.T.n° 877 del 05.08.2002 , le aree individuate dallo studio del Marzo 2008 del Prof.Ing.S.Pagliara a seguito della realizzazione e collaudo delle opere idrauliche eseguite a difesa del centro abitato di Follonica.

a) - aree allagate e aree di ristagno.

1.Sulla base dell'individuazione delle aree di cui al punto precedente sono state definite le perimetrazioni delle aree con pericolosità idraulica, e le relative discipline.
Alla luce delle risultanze dello studio "D.Lgsl.180/98 – L 267/98 – modifica alle perimetrazioni contenute nella DGRT 831/01 della aree a rischio idrogeologico elevato e molto elevato nel comune di Follonica GR Bacino Regionale Toscana Costa", della DCRT n° 13 del 25 Gennaio 2005 (PAI 2005) e dei successivi studi citati al punto 1, le disposizioni di cui al Capo IV del presente Titolo e le 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme definiscono altresì:

- le prescrizioni per la messa in sicurezza delle aree interessate da nuovi insediamenti e/o da significativi interventi di trasformazione urbanistica, anche in funzione delle tempistiche di realizzazione degli interventi programmati;

- i criteri di progettazione per la messa in sicurezza idraulica degli ambienti interrati e seminterrati di nuova realizzazione nelle aree soggette a fenomeni di ristagno, anche in riferimento al battente idraulico ivi rilevato.

2.A seguito della realizzazione di interventi di mitigazione del rischio potranno aversi variazioni della delimitazione delle aree allagate individuate dal Piano di Assetto Idrogeologico Bacino Toscana Costa previa verifica e atto di assenso dell'Autorità di Bacino.

3.Fatto salvo quanto stabilito negli articoli seguenti, gli interventi urbanistico-edilizi nelle aree di cui al presente articolo possono essere realizzati a condizione che venga documentato dal proponente ed accertato dagli uffici comunali competenti e/o dall'Autorità di Bacino Competente il non incremento del rischio idraulico da essi determinabile, o che siano individuati gli interventi necessari alla mitigazione di tale rischio, da realizzarsi contestualmente all'esecuzione delle opere previste.

4.In caso di evento alluvionale l'Amm./ne Comunale provvede a perimetrare le aree allagate ed a trasmettere le perimetrazioni all'Autorità di Bacino per l'aggiornamento della "Carta guida delle aree allagate".

5.L'aggiornamento delle perimetrazioni delle aree allegate non costituisce variante al Regolamento Urbanistico

b) - aree sensibili gia' vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico / disciplina

1.Sono individuate con apposito segno grafico alla tav.B "Carta della pericolosità idraulica - Aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale del Comune di Follonica" su base C.T.R.in scala 1:10.000, le "Aree sensibili gia' vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico" di cui all'art.3 delle Norme del P.T.C.P.Tali aree sono localizzate lungo i tre principali corsi d'acqua del territorio comunale (Pecora, Petraia, Valmaggiore) e nelle loro adiacenti pianure alluvionali, e sono caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale e/o da condizioni dinamiche, idrauliche, idrogeologiche che possono provocare fenomeni di crisi ambientale dovuti ad esondazione, ristagno e dinamica d'alveo.

2.La classificazione e la perimetrazione delle aree di cui al presente articolo può essere soggetta a variazioni a seguito di documentate argomentazioni e studi idrologico-idraulici che dimostrino l'assenza delle condizioni di rischio per eventi di piena con tempi di ritorno (Tr) pari a 200 anni, secondo quanto previsto dalle specifiche disposizioni contenute nei vigenti strumenti della pianificazione territoriale di livello regionale e provinciale.

3.Gli interventi e le trasformazioni territoriali in queste aree sono in ogni caso subordinati alla dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio, secondo quanto specificato al precedente punto 2, ovvero alla realizzazione preventiva o contestuale di interventi per il superamento delle condizioni di rischio.
Tali interventi e trasformazioni devono comunque perseguire:
- il mantenimento e/o il miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando se necessario casse di espansione naturali;
- la valorizzazione e l'intensificazione delle funzioni idrauliche svolte, con progetti di regimazione idraulica realizzati a scala di bacino.In base a tali progetti possono essere consentiti impianti e attrezzature compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone.

4.Le aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico costituiscono invariante strutturale del territorio ai sensi del vigente Piano Strutturale.Le disposizioni di cui al presente articolo sono pertanto integrate da quanto disposto dall'art.67.

Art.38 – Areee finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino del fiume pecora.

1.Le aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel Bacino del Fiume Pecora sono le seguenti:
- bacino fosso del Morticino a Nord della ex ss n° 1 Aurelia (ASIP – Aree Strategiche per Interventi di Protezione – PAI 2005)
- bacino del fosso Petraia a Nord della ex ss n° 1 Aurelia (ASIP – Aree Strategiche per Interventi di Protezione – PAI 2005)

Tali aree sono localizzate in corrispondenza dei corsi d'acqua Petraia e Morticino, e sono cartografate nella Tav.38 allegata al PAI 2005 approvato con D.C.R.T.n° 13 del 21.01.2005.

2.Nelle ASIP sono allo studio od in fase di avanzata realizzazione progetti per la mitigazione del rischio idraulico (casse di laminazione, etc.).
Esse sono sottoposte a vincolo di inedificabilità con l'eccezione dei seguenti interventi (realizzabili a condizione che non si determini un incremento del rischio idraulico e/o di esposizione allo stesso):
- interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico e/o atti a perseguire il miglioramento ambientale;
- opere di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di adeguamento igienico-sanitario di edifici esistenti, purché non comportanti incrementi di superficie coperta (Sc);
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici;
- interventi di ampliamento o di ristrutturazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali, nonché realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico parimenti essenziali, che non concorrano ad incrementare il rischio idraulico e non precludano la possibilità di attuare gli interventi previsti dal Piano di Bacino (previa concertazione tra enti ed Autorità di Bacino).

3.Aree da sottoporre a misure di salvaguardia perché interessate da fenomeni di esondazione e/o da ristagno anche in base a studi idrologici ed idraulici più restrittivi.Cartografate con segno grafico nella tav.38 allegata al PAI.In tali aree si applicano le norme di salvaguardia per le zona PIE e/o PIME.

d) ambiti di reperimento di aree per interventi di regimazione idraulica

1.Nella tav.38 allegata al PAI 2005 approvato con D.C.R.T.n° 13/05", su base C.T.R.in scala 1:10.000, sono identificati e distinti, con apposito segno grafico, gli ambiti di reperimento di aree nelle quali sono da realizzarsi opere di regimazione idraulica per la messa in sicurezza delle aree contermini ad alcuni dei principali corsi d'acqua presenti sul territorio comunale.Tali ambiti sono localizzati in prossimità dei corsi d'acqua Petraia e Morticino (ASIP)

2.Nelle more della realizzazione degli interventi di regimazione idraulica, e fino ad avvenuto collaudo delle relative opere, in tali aree sono vietate:
- alterazioni alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie di qualsiasi genere;
- installazione di manufatti stabili o precari di qualsivoglia tipologia, ivi comprese le serre.

3.In generale tutte le opere destinate alla riduzione del rischio idraulico anche per interventi di autosicurezza sono soggette al regime di inedificabilità

4.Le previsioni di cui al presente articolo sono da intendersi integrative e complementari agli interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino Toscana Costa.

CAPO IV – SISTEMA DELLE ACQUE - PROTEZIONE E GOVERNO DELLA RISORSA IDRICA

Art.39 – Il sistema delle acque.

1.Il sistema delle acque è costituito:
- dai corsi d'acqua classificati (fiumi, torrenti e fossi),
- dal microreticolo per lo scolo delle acque,
- dai bacini di raccolta delle acque superficiali,
- dalle risorse idriche sotterranee e relative opere di captazione (falda acquifera, pozzi e serbatoi di raccolta).

Art.40 – Reticolo idraulico supeficiale

1.Il reticolo idrografico superficiale è costituito da tutti i corsi d'acqua (o parti di essi) che interessano il territorio comunale, ancorché minori e/o a regime torrentizio (Tav.B – Aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale di Follonica).

2.Il reticolo idrografico superficiale deve essere tutelato ai fini idraulici, ecologici e paesaggistici.E' fatto pertanto divieto di deviare o coprire i corsi d'acqua, di interromperne o impedirne il deflusso superficiale e di impermeabilizzarne le sponde.E' vietato, in particolare, modificare le linee naturali di impluvio della collina.Sono comunque consentiti interventi finalizzati al ripristino delle condizioni naturali di efficienza del sistema drenante naturale.
Nelle aree di pianura sono consentiti interventi puntuali di modifica del reticolo idrografico superficiale solo per comprovate esigenze tecnico-funzionali e a condizione che sia comunque dimostrato, attraverso studi estesi a un congruo intorno territoriale, il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di efficienza idraulica esistenti.
Non sono ammessi interventi di manomissione o di modifica degli alvei e delle sponde se non finalizzati alla regimazione idraulica, al contenimento dell'erosione e alla qualificazione biologica.
L'attraversamento dei corsi d'acqua con tratti di viabilità e/o infrastrutture di trasporto è consentito, per i tratti minimi indispensabili, solo a seguito di studi idraulici e morfologici estesi all'intero bacino o sottobacino interessato.Tali studi devono determinare la sezione idraulica adeguata a far defluire le portate di massima piena.
Gli interventi di regimazione e di sistemazione degli alvei e delle sponde sono attuati facendo ricorso, preferibilmente, ai metodi e ai materiali dell'ingegneria naturalistica.

3.Ferma restando la disciplina di tutela delle acque pubbliche dettata dalle vigenti norme statali e regionali, lungo tutti i corsi d'acqua che compongono il reticolo idrografico superficiale devono essere salvaguardate, ai fini idraulici, ecologici e paesaggistici, fasce di rispetto con larghezza di ml 10 misurati dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine.
All'interno di tali fasce i terreni possono essere utilizzati solo per la ricostituzione di fasce di vegetazione ripariale, per gli usi agricoli, per le sistemazioni a verde ed a carattere ricreativo, per la realizzazione di attrezzature acquedottistiche.
Sono comunque vietati:
- scavi e rinterri e alterazioni morfologiche del suolo in genere, anche connessi all'attività agricola, che modifichino le sezioni trasversali dell'ambito, a meno che tali interventi non si rendano necessari per comprovate esigenze di riqualificazione idraulica e idrogeologica;
- la realizzazione di nuove costruzioni e/o l'installazione di manufatti stabili o precari, ivi comprese le serre, con la sola eccezione dei manufatti per la regimazione idraulica e le infrastrutture di attraversamento;
- i pascoli, i parcheggi per autoveicoli, i depositi di materiali, le recinzioni e i muri di cinta, le discariche di qualsiasi tipo, le attività estrattive che non siano previste da interventi di sistemazione idraulica o di risanamento naturalistico e ambientale.
Dalle precedenti disposizioni sono esclusi gli elementi del microreticolo campestre, per i quali spettano ai proprietari o altri soggetti aventi titolo la cura e l'onere degli interventi di manutenzione e miglioramento del deflusso.

4.Sugli edifici esistenti legittimi ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al punto 3 sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, a condizione che non comportino incremento di volume (V) e/o di superficie coperta (Sc).

5.Per tutto quanto non specificamente disposto nel presente articolo si fa diretto riferimento alle vigenti norme di settore ed alle specifiche competenze degli Enti preposti.Sono fatte salve in particolare eventuali rettifiche operate dall'Autorità idraulica competente sulle indicazioni cartografiche contenute nel PAI

Art.41 – Tutela del sistema delle acque superficiali.

1.Tutto il sistema delle acque superficiali deve essere mantenuto e, ove possibile, migliorato ed incrementato al fine di assicurare il normale deflusso delle acque meteoriche.Gli interventi ammessi sul microreticolo sono pertanto quelli di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e, ove necessario, di nuova realizzazione di fossette o canali lungo i confini dei terreni di proprietà.

2.Con finalità di migliorare e favorire il riequilibrio e il miglioramento del sistema delle acque superficiali sono ammessi i seguenti interventi:
- interventi per la regimazione e sistemazione agraria del suolo attraverso azioni tese ad aumentare, ove possibile e compatibilmente con il territorio, la copertura boschiva, l'introduzione di pascoli stabili, il ripristino del sistema dei canal, anche mediante programmi di miglioramento agricolo ambientale e piani di sistemazione ambientale;
- interventi edilizi che prevedano l'introduzione di forme di irrigazione a basso consumo d'acqua anche attraverso il ripristino dell'irrigazione naturale derivante dal sistema dei canali;
- interventi edilizi finalizzati alla realizzazione delle casse di laminazione;
- tutte le opere di manutenzione e la ripulitura delle aste fluviali per impedire l'innalzamento degli alvei e il pericolo delle esondazioni;
- interventi edilizi finalizzati alla realizzazione, di ulteriori riserve idriche strategiche di accumulo (oltre gli invasi esistenti Bicocchi e Vecchioni), in grado di garantire l'approvvigionamento idrico degli insediamenti.Tali riserve idriche potranno essere costituite da piccoli e medi invasi collinari da alimentare, mediante derivazione, con le acque provenienti dai canali esistenti nei momenti di piena e di massimo apporto.

3.Sono sempre ammessi gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di opere idrauliche per la regimazione, delle aree allagabili del Fiume Pecora, Canale Allacciante, Torrente Petraia ed altri corsi d'acqua minori, compresa la realizzazione delle casse di laminazione necessarie ad eliminare e/o ridurre il rischio idraulico.

4.Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di mantenere e migliorare il reticolo idraulico principale e secondario, di collina e di pianura al fine di garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche e superficiali;

Art.42 – Vulnerabilità degli acquiferi

1.Nella tav.C "Vulnerabilità delle falde – aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale di Follonica", su base C.T.R.in scala 1:10.000, è riportata la suddivisione del territorio comunale in funzione della vulnerabilità dei bacini idrografici, mentre nella Tav G 11 (Carta delle isopieze) è riportata l'ubicazione dei punti di captazione sia pubblici che privati.

2.Particolare attenzione deve essere posta nella gestione dell'acquifero costiero il cui utilizzo dovrà essere normato a seguito di idoneo studio atto alla verifica della ingressione del cuneo salino.La delimitazione della fascia interessata dalle fluttuazioni del cuneo salino consentirà di adottare speciali norme di salvaguardia/gestione relativamente all'emungimento di acque sotterranee.Fino alla determinazione della fascia di fluttuazione del cuneo salino vigono le misure di salvaguardia, per cui è vietata l'apertura di nuovi pozzi, anche per uso domestico, all'interno della "probabile delimitazione del cuneo salino" proposta ed allegata al quadro conoscitivo del Piano Strutturale su cartografia CTR 1:10.000.

3.Per i punti di captazione esistenti, anche ad uso domestico, sia all'interno che all'esterno della attuale "probabile delimitazione del cuneo salino" riportata su CTR 1:10.000, è fatto obbligo installare un contatore

Art.43 – Tutela del sistema delle acque sotterranee.Modalità per la realizzazione dei pozzi.

1.Tutti gli interventi diretti all'uso delle falde esistenti potranno essere ammessi solo se compatibili con il mantenimento della falda oggetto di intervento, in termini sia quantitativi che qualitativi (carattere e purezza).

2.Sono indicati nelle presenti norme i criteri per regolamentare, l'apertura dei nuovi pozzi e i criteri per il mantenimento di quelli esistenti.

3.Per l'apertura dei nuovi pozzi, sono definiti i seguenti criteri generali:
- qualsiasi opera atta a captare acqua proveniente dal sottosuolo, (quali pozzi e qualsiasi tipo di scavo che raggiunga le falde idriche in genere) da destinare a qualsiasi uso, compresi quelli domestici, e per qualsiasi scopo, è sottoposta al rilascio del titolo abilitativo;
- Il rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione dell'opera di captazione è subordinato alla elaborazione della relazione idrogeologica che dovrà contenere l'inquadramento geologico, geomorfologico ed idrogeologico dell'area, la struttura idrogeologica presumibile dell'acquifero interessato dalla captazione, l'eventuale studio di effetti che potrebbero derivare dall'abbassamento della falda in caso di emungimento intensivo.Inoltre dovrà contenere il progetto dell'opera che descriva le previsioni di profondità previste per l'opera di captazione, le tecniche di perforazione, i diametri di perforazione.Dovrà altresì contenere, l'analisi dello stato della risorsa idrica sotterranea dell'area interessata con particolare riferimento alla geometria degli acquiferi, potenzialità e caratteristiche, area di rispetto e di salvaguardia, vulnerabilità, e sfruttamento della risorsa;

4.Nell'area attualmente interessata dalla probabile ingressione del cuneo salino, (Tav.12/a del Piano Strutturale) si applicano le seguenti disposizioni:
- è vietata l'apertura di nuovi pozzi
- l'uso dei pozzi esistenti è condizionato al rispetto di valori massimi di emungimento.Tali valori massimi dovranno essere determinati dal Comune in relazione al controllo annuale dei livelli piezometrici, articolati in funzione delle colture e verificati mediante contatori da installare in ciascun pozzo;
- l'emungimento dai pozzi potrà essere sospeso qualora nelle acque estratte, a seguito di analisi chimica, si riscontri una salinità superiore ai limiti ammissibili;

Art.44 – Salvaguardia dei punti di captazione ad uso acquedottistico, approvvigionamento idrico autonomo.

a) Salvaguardia dei punti di captazione ad uso acquedottistico

1.Con riferimento alle vigenti norme sulla tutela delle acque dall'inquinamento, per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto, nonché per la tutela dello stato di salute delle risorse, devono essere individuate - con criterio geometrico - le seguenti aree di salvaguardia dei punti di captazione:
- Zone di tutela assoluta: aree di raggio pari a ml 10, immediatamente circostanti i punti di captazione o derivazione;
- Zone di rispetto: includono le zone di tutela assoluta, ed in assenza della individuazione da parte della Regione sono costituite dalle aree di raggio pari a ml 200 intorno ai punti di captazione o derivazione.
A seguito dell'emanazione di specifiche indicazioni regionali tali zone sono suscettibili di essere integrate ed aggiornate con l'individuazione delle:
- Zone di protezione: tutelano i bacini imbriferi e le aree di ricarica delle falde superficiali e profonde per assicurare la buona qualità delle acque (anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano) e la protezione del patrimonio idrico.Vi ricadono le seguenti aree, da individuarsi sulla base di specifiche indicazioni regionali:
a) aree di ricarica della falda
b) emergenze naturali ed artificiali della falda
c) zone di riserva

2.Le "zone di tutela assoluta" devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.A tale scopo devono pertanto essere recintate, provviste di canalizzazioni per le acque meteoriche, protette da esondazioni di corpi idrici limitrofi.
3.Le "zone di rispetto" dei punti di captazione ad uso acquedottistico sottoposte a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica

captata.All'interno di esse vengono in generale considerate come fattori potenziali di rischio, e pertanto vietate, le seguenti attività:
a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di un apposito piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
e) aree cimiteriali;
f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
h) gestione di rifiuti;
i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
m) pozzi perdenti;
n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg/ha di azoto presente negli effluenti, al netto
delle perdite di stoccaggio e distribuzione;
Per tali insediamenti ed attività, se preesistenti - ad eccezione delle aree cimiteriali - sono adottate misure
per il loro allontanamento.In ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.
4.A seguito della emanazione delle specifiche indicazioni regionali, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, l'Amm./ne Comunale individua le "zone di protezione" (comprendenti eventuali aree di ricarica della falda, emergenze naturali ed artificiali della falda, e zone di riserva) integrando ed aggiornando il quadro conoscitivo ed i contenuti del presente articolo, nonché - ove necessario - altri elaborati del presente Regolamento Urbanistico.
Nelle zone di protezione possono essere adottate misure relative alla destinazione del territorio interessato, nonché limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici.
5.Per i pozzi ad uso idropotabile localizzati in aree ad elevata o alta vulnerabilità degli acquiferi (acquifero costiero), si applicano le disposizioni di cui all'art.46.
6.In caso di apertura di nuovi pozzi o di sfruttamento di sorgenti a fini acquedottistici, le relative ubicazioni sono riportate in un'apposita scheda integrativa del quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico.Le nuove ubicazioni possono essere altresì recepite e cartografate mediante singola deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.Nelle more di tale aggiornamento cartografico i nuovi punti di captazione ad uso acquedottistico sono in ogni caso assoggettati alle disposizioni di cui al presente articolo ed all'art.46.

b) approvvigionamento idrico autonomo

1.La disciplina seguente è essenzialmente finalizzata a prevenire i rischi di inquinamento delle falde idriche nonché a controllare e limitare le criticità dovute al loro sovrasfruttamento, ed alla tutela dell'acquifero costiero, ovvero:
- i fenomeni di subsidenza;
- l'impoverimento progressivo della risorsa.
- ingressione cuneo salino

2.Ferme restando le competenze in materia di approvvigionamento idrico autonomo attribuite ad Enti diversi dall'Amm./ne Comunale, chiunque intenda realizzare opere di captazione delle acque provenienti dal sottosuolo (pozzi, captazione da sorgenti, scavi di qualsiasi natura e dimensione in grado di raggiungere falde idriche sotterranee), da destinare a qualsiasi uso, deve inviare contestualmente copia dell'istanza di autorizzazione, completa di tutti gli elaborati tecnici, anche all'Amm./ne Comunale.

3.I competenti uffici comunali, svolti gli accertamenti di carattere urbanistico, idrogeologico, ambientale e igienico-sanitario, si riservano la facoltà di esprimere alla Provincia - e/o agli altri Enti competenti - motivato dissenso al rilascio dell'autorizzazione, o di impartire specifiche prescrizioni in merito.

4.L'esecuzione delle opere di captazione è subordinata all'esame dello stato della risorsa idrica sotterranea nell'area d'interesse e in un suo intorno significativo, attraverso la valutazione della geometria degli acquiferi, delle loro potenzialità e caratteristiche, di eventuali interferenze con le zone di rispetto e di salvaguardia, della vulnerabilità e dell'intensità dello sfruttamento, oltre che delle problematiche connesse a fenomeni di subsidenza dei terreni, legati al sovrasfruttamento di acquiferi confinati, e all'ingressione del cuneo salino.

5.E' vietata la captazione simultanea con la stessa opera da più acquiferi non comunicanti fra loro.Gli attraversamenti tra più acquiferi devono essere sigillati con materiali idonei.In caso di captazione da un acquifero multistrato la struttura di questo deve essere documentata dagli allegati tecnici presentati.

6.Devono altresì essere individuate e descritte le attività potenzialmente inquinanti riscontrabili in un intorno significativo dell'area in cui è prevista la captazione, specificando la presenza di abitazioni, cave, concimaie, attività zootecniche, discariche, corsi d'acqua, altre opere di captazione etc.- come prescritto dalle vigenti disposizioni statali e comunitarie in materia di tutela delle acque dall'inquinamento - oltre al tipo di pratiche agricole effettuate.Devono essere inoltre fornite indicazioni sulla natura e tipologia dei residui di perforazione, nonché sulla loro modalità di smaltimento e/o di reimpiego.

7.La realizzazione dei pozzi, sulla base dei criteri specificati ai precedenti punti 4-5-6, deve essere condotta a regola d'arte, usando tutti gli accorgimenti atti ad evitare l'inquinamento degli acquiferi intercettati e non solo di quello sfruttato, tenendo conto altresì degli impatti ambientali della perforazione (sversamento di fanghi, emissioni sonore, etc.).

8.Per le opere di captazione di cui al presente articolo deve essere redatta, a firma del Direttore dei Lavori, una relazione tecnica finale contenente indicazioni sul profilo litostratigrafico dei terreni attraversati con la perforazione, sulla geometria degli acquiferi incontrati, sulle tecniche di perforazione e di completamento dell'opera di captazione, nonché i risultati di una prova di emungimento a gradini di portata (SDT), con ricostruzione del grafico tempi-abbassamenti e della curva della capacità specifica, e con determinazione dei valori di portata critica e di regime.Per pozzi ad uso diverso dal domestico, a seguito di una prova di emungimento a portata costante, devono essere ricavate le caratteristiche idrodinamiche dell'acquifero (T, S, K).
Per pozzi sia ad uso domestico che per altro uso, unitamente alla fine lavori, deve essere presentata idonea analisi chimica, eseguita da laboratorio abilitato, delle acque rinvenute con determinazione dei parametri maggiori ed in particolare Na+, K+, Ca++, Mg++, SO4 - -, HCO3-, Cl-, NO3- e determinazione della conducibilità elettrica.

9.Ad avvenuta esecuzione delle prove di emungimento, copia della comunicazione di fine lavori, comprensiva della relazione tecnica finale di cui al punto 8, deve essere trasmessa, oltre che alla Provincia - e/o agli altri Enti competenti - anche all'Amm./ne Comunale.

10.Gli uffici comunali competenti possono eseguire in qualsiasi momento controlli sull'area di intervento e/o sulle opere realizzate.

11.I Piani Attuativi, i Progetti Unitari, nonché i P.M.A.A.con valore di Piano Attuativo, devono definire le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque - potabili e per uso irriguo - attraverso corrette modalità di captazione e/o di uso dei pozzi e delle sorgenti, come prescritto dalle norme vigenti e fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.Salvo motivate eccezioni deve essere prevista la realizzazione di reti idriche duali, anche attraverso la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche, la depurazione ed il riutilizzo delle acque reflue, ecc.. I Piani Attuativi e i Progetti Unitari riferiti alla realizzazione di nuovi insediamenti prevedono - ove possibile
- l'approvvigionamento autonomo (anche parziale) per gli usi non potabili, privilegiando la raccolta di acque piovane ed il riutilizzo delle acque reflue depurate, purché compatibile con la tutela della risorsa ad uso pubblico.

CAPO V – PERICOLOSITA' GEOLOGICA ED IDRAULICA

art.45 – aree con pericolosita' geologica / classificazione ai sensi delle vigenti disposizioni regionali

1.Nella tav.A. "Carta della pericolosità geologica- Aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale del Comune di Follonica", su base C.T.R.in scala 1:10.000, è contenuta la suddivisione del territorio comunale secondo le classi di pericolosità geologica definite dalle vigenti disposizioni regionali in materia di indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica, di seguito riportate.La carta della pericolosità idraulica, a seguito di approvazione del Nuovo Piano di Assetto Idrogeologico di cui alla D.C.R.T.n° 13/05, è stata aggiornata, costituendo allegato sostanziale ai fini della predisposizione delle presenti Norme.
Le disposizioni di cui al presente articolo concorrono alla disciplina delle aree con pericolosità geologica unitamente alle disposizioni del Piano di Bacino.Per le porzioni di territorio nelle quali si riscontri una differente classificazione di pericolosità (divergenza tra la classificazione attribuita ai sensi delle disposizioni regionali di cui al presente articolo e le previsioni del Piano di Bacino) si applicano le disposizioni più restrittive.
La tipologia e il dimensionamento delle indagini geologiche e idrauliche da eseguirsi nelle aree appartenenti alle classi di pericolosità geologica di seguito definite - in relazione ai diversi interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale previsti - sono disciplinati dalle vigenti norme statali e regionali in materia, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e delle specifiche ulteriori contenute nelle presenti norme.

Pericolosità irrilevante (G.1)
In questa classe ricadono le aree in cui sono assenti limitazioni derivanti da caratteristiche geololitotecniche e morfologiche e non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.
Nel territorio comunale di Follonica non sono presenti aree con pericolosità geologica irrilevante.

Pericolosità bassa (classe G.2)
Corrisponde a situazioni geologico-tecniche apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi che potranno essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia.In questa classe rientrano:
- le aree di pianura, che nell'ambito del territorio comunale non presentano particolari problemi legati alla stratigrafia o alle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni;
- i versanti con pendenza <10% su litotipi statisticamente non interessati da fenomeni gravitativi attivi o inattivi.Si tratta in sostanza delle fasce pedecollinari;
- le aree sommitali subpianeggianti su litotipi competenti, poco fratturati e con scarso spessore della coltre colluviale.Rientrano in queste aree le sommità dei rilievi sul flysch, di solito arrotondate e poco acclivi, e alcune porzioni delle dorsali, sempre riferite ai rilievi collinari sul flysch e sulle coperture liguri;
- le superfici di spianamento delimitate da scarpate su litotipi con buone caratteristiche meccaniche.

Pericolosità media (classe G.3)
Corrisponde alle aree nelle quali non sono presenti fenomeni attivi, ma le cui condizioni geologico-tecniche e morfologiche sono tuttavia tali da far ritenere che le stesse possano trovarsi al limite dell'equilibrio e/o essere interessate da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica o di liquefazione.
In queste zone ogni intervento edilizio è fortemente limitato e le indagini di approfondimento dovranno essere condotte a livello di area nel suo complesso.Sono inoltre da prevedersi interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche fondazionali di un certo impegno.
Fra le aree a pericolosità media rientrano tutte quelle cartografate nel sistema dunale, sulle quali l'equilibrio morfo biologico risulta già fortemente sotto pressione e quindi ogni intervento risulta fortemente condizionato e deve quindi essere supportato da uno studio che ne motivi la fattibilità funzionalmente alle caratteristiche morfostrutturali del sistema.

Pericolosità alta (classe G.4)
Non sono presenti nel territorio comunale di Follonica

2.Nelle aree con bassa pericolosità geologica (Classe 2):

a) i progetti di ingegneria civile (nuove costruzioni, infrastrutture, o, comunque, opere che comportino una diversa distribuzione dei carichi e/o l'applicazione di nuovi carichi incrementali sul terreno) devono essere accompagnati da una relazione geologico-tecnica contenente i risultati di specifiche indagini geognostiche, finalizzate a definire le caratteristiche litostratigrafiche e geotecniche dei terreni di fondazione, nonché l'analisi delle interazioni terreno-fondazione o terreno/opera, così come prescritto dalle vigenti norme statali in materia di indagini geologiche e di costruzioni in zone sismiche;
b) gli interventi di trasformazione territoriale diversi dall'ingegneria civile (ad es.: sistemazioni idraulico-agrarie e/o forestali) devono essere comunque mirati alla conservazione e alla difesa del suolo con particolare riguardo alla protezione dall'erosione; tale condizione si applica in maniera cogente alla fascia costiera.A tale scopo devono essere adottate opportune tecniche di gestione delle colture e devono essere limitate le possibilità di innesco dei processi di erosione incanalata.Fermi restando i limiti e le prescrizioni di cui alle vigenti norme regolamentari regionali in materia forestale, tali interventi sono consentiti a condizione che:
- gli scavi e/o i riporti abbiano caratteristiche tali da non alterare le condizioni di stabilità dei luoghi e delle opere o infrastrutture circostanti, sia in fase di esecuzione dei lavori che in fase di esercizio;
- gli interventi comprendano specifici accorgimenti atti a regolare i deflussi delle acque superficiali, siano esse meteoriche o di versante, sia in fase di realizzazione che in fase di esercizio;
- gli interventi siano correttamente inseriti nel contesto morfologico.

3.Nelle aree con pericolosità geologica media (Classe 3):
a) i progetti per nuove costruzioni, i Piani Attuativi, i Progetti Unitari, le opere di ingegneria civile, nonché gli interventi di trasformazione della morfologia dei terreni (quali scavi, sbancamenti, riporti, etc.) che interessino aree a pericolosità geologica medio-bassa devono essere accompagnati da uno studio geologico-tecnico esteso a livello di area nel suo complesso, mirato alla definizione delle caratteristiche di stabilità dell'area di intervento ed alla eventuale individuazione degli interventi necessari a mantenere le condizioni di stabilità del complesso opera-terreno.Tale studio deve essere dunque finalizzato non solo alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche e geotecniche dei terreni, ma anche all'analisi della stabilità dei versanti in relazione agli interventi previsti, alla definizione delle opere eventualmente necessarie per la messa in sicurezza dell'area e all'eventuale impiego di specifiche tipologie fondazionali.
b) fermi restando i limiti e le prescrizioni di cui alle vigenti norme regolamentari regionali in materia forestale, gli interventi di trasformazione territoriale diversi da quelli di ingegneria civile (ad es.: sistemazioni idraulico-agrarie e/o forestali) devono essere comunque volti alla protezione e alla conservazione del suolo, al contenimento dei processi erosivi in atto lungo i versanti e lungo la fascia costiera, al miglioramento di eventuali situazioni di degrado e/o dissesto esistenti.Particolare cura deve in ogni caso essere riposta nella regimazione delle acque superficiali, siano esse meteoriche o di versante.
c. Gli interventi riguardanti gli arenili e le zone dunali devono essere rivolti al consolidamento e ripristino del sistema dunale e dell'assetto vegetazionale alla salvaguardia della fascia costiera non interessata da insediamenti o altri fenomeni di urbanizzazione, alla conservazione, nella fascia costiera, della flora arbustiva, della macchia, della flora arborea e degli elementi floristici minori, delle sabbie litoranee, delle dune e delle scogliere.E' vietata l'apertura di pozzi per qualsiasi uso. Nel caso di interventi di ripascimento devono essere usate sabbie con caratteristiche granulometriche compatibili con quelle in situ.Deve inoltre essere accertata la compatibilità chimica.

4. Nelle a**ree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E)**[48]
a) Sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, protezione, sistemazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare e mitigare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del P.A.I. e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
b) Potranno essere previsti gli atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale

[48] Integrato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54

potenzialmente coinvolgibile, dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
c) Gli studi di cui al punto b) devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del P.A.I..
d) Il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 1/05 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al P.A.I., nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.
e) La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del P.A.I. è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del P.A.I. e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
f) Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del P.A.I..
g) Sono consentiti i seguenti interventi:
1) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
2) interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume, purchè siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
3) gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume;
4) gli interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienicosanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
5) gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino;
6) nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.I. e dei propri atti di pianificazione.

5. Nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E)[49]
a) Sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area..
b) Potranno essere previsti gli atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica

[49] Integrato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54

delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
c) Gli studi di cui al punto b) devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli atti di pianificazione del suddetto bacino, ed ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del P.A.I.
d) Il Bacino si esprime sugli atti di Pianificazione di cui alla L.R. 1/05 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al P.A.I., nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.
e) La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di approvazione del P.A.I. è subordinata alla verifica dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnica ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del P.A.I. e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituiscano elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa insicurezza.
f) Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza. sicurezza. Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del P.A.I..
g) Sono consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 4, punto g), i seguenti interventi:
1) interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% una tantum del volume esistente alla data di adozione del progetto di piano;
2) opere che non siano qualificabili come volumi edilizi.

art.46 – La fascia costiera / morfologia dei sistemi dunali/sistemi di protezione

1.Nella tav.G.6 "Morfologia costiera" e nella Tav.G.7 "Sistema dunale" sono riportate le caratteristiche del sistema sedimentologico costiero e la distinzione delle varie tipologie di sedimenti sabbiosi che caratterizzano il litorale follonichese.La carta della pericolosità geologica ha inserito il sistema costiero e dunale nella classe 3 di pericolosità, tenendo conto, per la classificazione dei morfotipi sabbio costieri, di quanto previsto dalla DGRT n° 4973/94 e dalla LRT n° 56/2000.Benché il sistema dunale lungo la costa follonichese sia estremamente ridotto, sono da prevedere, per le zone dove ancora sono riconoscibili forme particolari relitte, interventi di tutela e stabilizzazione.
In riferimento al glossario di cui alla DGRT n° 4973/94 nella tav.7 "Sistema dunale" sono stati individuate le seguenti forme:

- Duna consolidata: Deposito sabbioso stabilizzato per la presenza di copertura vegetale tale da permettere l'evoluzione del suolo
- Sedimenti di duna: Dune spianate, ovunque localizzate, dove non è più riconoscibile la tipica morfologia e nemmeno gli elementi di micromorfologia
- Spiaggia: Tratto di costa in cui è presente un deposito incoerente costituito da sabbie e/o ghiaie elaborate dal mare, compreso la linea di bassa marea e quella dove arrivano le onde di tempesta

Nella Tav.7 è individuata la dinamica litorale.In particolare i litorali sabbiosi, come quello follonichese, si evolvono in funzione delle modifiche che subiscono i diversi termini del bilancio sedimentario; se gli apporti sedimentari sono maggiori della capacità di trasporto la spiaggia avanza verso il mare, nel caso contrario si ha erosione e quindi arretramento.Fra le cause che determinano l'incremento o meno dei fenomeni erosivi su di un tratto di costa possono essere considerati i seguenti:

- Le bonifiche, realizzate nel XVIII secolo vennero per lo più attuate mediante colmate per cui l'apporto solido dei fiumi a mare si ridusse drasticamente
- Uso del suolo; l'abbandono delle campagne porta come risultato una spontanea copertura vegetale che produce una drastica diminuzione della erodibilità dei versanti e quindi degli apporti solidi negli alvei fluviali

- Le più o meno recenti opere di difesa a mare (scogliere) hanno agito nel tempo determinando una diversa distribuzione dell'energia del moto ondoso e di riflesso della distribuzione sedimentologica.Le scogliere sono ancora in fase di realizzazione
- Invasi artificiali: gli invasi artificiali provocano la sedimentazione di sabbia e ghiaia all'interno dell'invaso e laminando l'onda di piena riducono la capacità di trasporto sul tratto di alveo a valle dell'invaso.

2.Per contrastare l'erosione delle spiagge sono stati fino ad oggi adottati due diversi tipi di intervento: costruzione di strutture (scogliere parallele semissommerse) e ricostruzione delle spiagge (ripascimento). Mentre le opere a scogliera risultano efficaci per la difesa della costa ma spesso causano approfondimenti dei fondali antistanti modificando le caratteristiche dei sedimenti e la qualità delle acque all'interno della zona protetta, il ripascimento risulta l'intervento più compatibile sotto il profilo ambientale.Dovranno quindi essere incentivati interventi di ripascimento artificiale che, anche se non definitivi e quindi come tali soggetti a continua manutenzione, risultano senz'altro ambientalmente compatibili.
Il ripascimento dovrà avvenire previa determinazione del volume di materiale da riportare in funzione dell'avanzamento desiderato e delle caratteristiche granulometriche dei sedimenti disponibili.La compatibilità dei sedimenti dovrà essere valutata anche relativamente alla mineralogia ed al chimismo.

3.Nelle aree delimitate come spiaggia sono consentiti esclusivamente interventi di ripascimento previo studio geomorfologico e chimico mineralogico atto a dimostrare la compatibilità dei sedimenti da utilizzare con quelli presenti.Dovrà essere anche dimostrata la compatibilità granulometrica e determinate le volumetrie necessarie alla realizzazione del rinascimento stesso.Sono consentiti gli interventi di manutenzione delle zone di arenile sottoposte ad operazione di ripascimento.Per i manufatti esistenti ricadenti all'interno delle aree perimetrate come spiaggia sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; sono ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione.Nelle aree perimetrate come duna consolidata sono ammessi, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza incremento di superficie impermeabile.Ogni intervento dovrà essere accompagnato da idoneo studio geologico, geomorfologico, idrogeologico da cui risulti la compatibilità dell'intervento con la pericolosità che grava sull'area.Nelle aree perimetrate come sedimenti di duna sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti senza ampliamento volumetrico e di superficie coperta.

4.Nelle aree delimitate come spiaggia, o sistema dunale, sono vietate le subirrigazioni, pozzi a perdere e l'apertura di pozzi a qualsiasi uso destinati.Sono ammessi interventi edificatori solo finalizzati alla demolizione ed accorpamento di volumetrie esistenti senza incremento di superficie impermeabile

art.47 – Aree con pericolosita' idraulica / classificazione ai sensi delle vigenti disposizioni regionali/piano di assetto idrogeologico

1.Nella tav.B "Carta della pericolosità idraulica – Aggiornamento al quadro conoscitivo del Piano Strutturale del Comune di Follonica", su base C.T.R.in scala 1:10.000, è contenuta la suddivisione del territorio comunale secondo le classi di pericolosità idraulica definite dalle misure di salvaguardia relative alla difesa del suolo contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana e nel Piano di Assetto Idrogeologico.Tale suddivisione tiene conto degli approfondimenti di natura idraulica sulle problematiche delle aree di pianura (con particolare riferimento ai corsi d'acqua minori, ai fenomeni di ristagno, alle prestazioni del sistema fognario), condotti di concerto con le autorità competenti successivamente all'adozione del Piano Strutturale.La carta è stata redatta tenendo conto degli studi idrologici idraulici esistenti, delle opere di regimazione e riduzione del rischio idraulico già realizzate e collaudate o certificate.Lo studio è parte sostanzuìiale delle presenti norme.
Le disposizioni di cui al presente articolo concorrono alla disciplina delle aree con pericolosità idraulica Per le porzioni di territorio nelle quali si riscontri una differente classificazione di pericolosità (divergenza tra la classificazione attribuita ai sensi delle disposizioni regionali e le previsioni del Piano di Bacino si applicano le disposizioni più restrittive.
La tipologia e il dimensionamento delle indagini geologiche e idrauliche da eseguirsi nelle aree appartenenti alle classi di pericolosità idraulica di seguito definite - in relazione ai diversi interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale previsti - sono disciplinati dalle vigenti norme statali in materia, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo

Pericolosità irrilevante (classe I.1)
Aree collinari prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
- non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a ml 2,00 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza di questo, rispetto al ciglio di sponda.

Pericolosità bassa (classe I.2)
Vi ricadono aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
- non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- sono in situazione di alto morfologico rispetto alla pianura alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a ml 2,00 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza di questo, rispetto al ciglio di sponda.

Pericolosità media (classe I.3)
Si suddivide in due sottoclassi:
Vi ricadono aree in situazione morfologica sfavorevole, soggiacenti alla quota posta a ml 2,00 sopra al piede esterno dell'argine o al ciglio di sponda.Non ci sono notizie storiche di inondazioni, oppure ci sono notizie storiche di inondazioni dovute a cause locali sicuramente rimosse.Sono però possibili, o sono stati rilevati, modesti fenomeni locali di ristagno,
con battenti non superiori a ml 0,30.

Pericolosità alta (classe I.4)
Vi ricadono aree di fondovalle in situazione morfologica sfavorevole, non protette da opere idrauliche e per le quali ricorrono frequentemente eventi alluvionali.

2.Nelle aree con pericolosità bassa (Classe I.1 e I.2) non sussistono particolari limitazioni per gli interventi
urbanistico-edilizi.

3.Nelle aree con pericolosità media (Classe I.3) le trasformazioni territoriali consistenti nella realizzazione di nuove costruzioni, di infrastrutture riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, e di opere che comportino occupazione e impermeabilizzazione del suolo devono essere assoggettate a una verifica idrologico-idraulica riferita al bacino o al sottobacino interessato.
I Piani Attuativi e i Progetti Unitari comprendenti le aree di cui trattasi devono prevedere le opere necessarie alla messa in sicurezza e, comunque, alla attenuazione del rischio idraulico delle aree interessate dagli interventi, nonché di quelle ricadenti in un intorno significativo.
Nelle aree classificate 'I.3 devono essere inoltre osservate le seguenti disposizioni:
a) le quote di calpestio dei piani terreni degli edifici devono essere sopraelevate rispetto alla massima quota del battente idraulico, con un franco di almeno ml 0,30 per gli edifici residenziali, di almeno ml 0,15 per gli altri edifici;
b) gli edifici adibiti a magazzino e/o garage possono essere realizzati con soglie di isolamento inferiori a ml 0,15 rispetto alla massima quota del battente idraulico solo a seguito di atti notori attestanti, da parte degli aventi titolo, l'impegno verso l'Amm./ne Comunale a non chiedere risarcimenti per eventuali danni alluvionali;
c) devono essere messi in sicurezza i locali contenenti strutture tecniche di servizio (vano motore ascensori, centrali telefoniche ed elettriche, serbatoi di combustibili etc.) ed i relativi accessi;
d) devono essere protetti o isolati gli impianti a rete dei singoli edifici e le reti di adduzione;
e) sono vietati il deposito e lo stoccaggio di materiali pericolosi se ubicati a quote inferiori rispetto a quella di esondazione, con un franco di ml 0,50; in caso di deposito e stoccaggio a quote superiori, detti materiali devono essere stivati in serbatoi muniti di valvole atte ad evitarne la fuoriuscita in caso di allagamento;
f) le strutture della protezione civile devono essere ubicate in aree esterne a quelle riconosciute a rischio idraulico;
g) deve essere prevenuto il riflusso della rete fognaria stradale verso la fognatura degli edifici, mediante valvole e/o cisterne dotate di apposite valvole (da sottoporre periodicamente a verifica).In ogni caso deve essere verificato il permanere delle condizioni al contorno che hanno determinato la quota del battente idraulico di riferimento, ovvero il loro avvenuto superamento in conseguenza di opere di messa in sicurezza idraulica.
Nel caso in cui gli interventi suddetti prevedano l'innalzamento della quota dei terreni, con rilevati di dimensioni consistenti in relazione al contesto idrologico-idraulico generale, e comunque nel caso in cui i volumi coinvolti superino i mc 5.000, i corrispettivi volumi di inondazione devono essere

compensati con scavi nelle aree limitrofe o con la realizzazione delle casse di espansione previste nella zona dal Piano di Bacino Assetto Idrogeologico.

4.Nelle aree con pericolosità alta (Classe I.4) gli interventi urbanistico-edilizi e/o le trasformazioni territoriali che comportino modifiche alla morfologia e alla permeabilità dei terreni devono essere assoggettati a uno studio idrologico-idraulico che definisca con precisione, attraverso i normali metodi dell'idrologia, il livello di rischio relativo all'area nel suo complesso.I risultati dello studio devono costituire elemento di base per la classificazione di fattibilità degli interventi.
Nel caso in cui dallo studio risulti che l'area interessata è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno (Tr) compresi tra 0 e 20 anni non sono consentite nuove edificazioni, né trasformazioni morfologiche che comportino ostacolo al deflusso delle acque, salvo quelle relative a interventi di adeguamento o ristrutturazione della viabilità e della rete di servizi privati esistenti non diversamente localizzabili, ed a condizione che si adottino tutte le precauzioni necessarie per contenere il rischio idraulico entro livelli compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura.Sono altresì consentiti interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché siano eseguiti in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinino le condizioni di rischio, e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi di protezione civile.Per tali interventi è necessario comunque acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sul progetto preliminare.
Nel caso in cui dallo studio risulti invece che l'area interessata è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno (Tr) superiori a 20 anni, devono essere previsti interventi di messa in sicurezza atti a consentire la riduzione del rischio, senza che ciò comporti l'aggravio del livello di rischio nelle aree adiacenti.
Tali interventi devono dimostrare il raggiungimento di un livello di rischio di inondazione per piene con tempo di ritorno (Tr) pari a 200 anni e devono essere coordinati con altri piani idraulici eventualmente esistenti.

5.Nella tav.B "Pericolosità idraulica – Aggiornamento al quadro conoscitivo del Piano Strutturale del Comune di Follonica", su base C.T.R.in scala 1:10.000, è contenuta anche la suddivisione del territorio comunale secondo le classi di pericolosità idraulica definite dal vigente Piano di Assetto Idrogeologico "Toscana Costa" di seguito riportate.
Le disposizioni di cui al presente articolo concorrono alla disciplina delle aree con pericolosità idraulica unitamente alle disposizioni di cui al PIT.Per le porzioni di territorio nelle quali si riscontri una differente classificazione di pericolosità (divergenza tra la classificazione attribuita ai sensi delle disposizioni regionali PIT e le previsioni del Piano di Bacino di cui al presente articolo) si applicano le disposizioni più restrittive.
La tipologia e il dimensionamento delle indagini geologiche e idrauliche da eseguirsi nelle aree appartenenti alle classi di pericolosità idraulica di seguito definite - in relazione ai diversi interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale previsti - sono disciplinati dalle vigenti norme statali e regionali (Norme allegate a Piano di Assetto Idrogeologico) in materia, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e successivi.
(P.I.M.E) Aree a pericolosità idraulica molto elevata
Comprende aree inondabili da eventi con tempo di ritorno (Tr) minore o uguale a 30 anni
(P.I.E) Aree a pericolosità idraulica elevata
Comprendono aree inondabili da eventi con tempo di ritorno (Tr) minore o uguale a 200 anni
(A.S.I.P.) Aree strategiche per interventi di prevenzione
Sono aree individuate come strategiche per interventi di prevenzione e protezione da eventi esondivi

6.I manufatti lambiti e/o attraversati dal limite di aree a differente livello di pericolosità si intendono ricompresi nell'area interessata dalle prescrizioni più restrittive.
7.Gli obiettivi di sicurezza idraulica sono definiti in termini di tempi di ritorno (Tr).Per tempo di ritorno si intende il valore atteso del periodo di tempo che intercorre fra due superamenti successivi del valore della variabile aleatoria predefinita (ad es.: la portata di piena in una determinata sezione idraulica).
8.Costituisce obiettivo primario la riduzione della pericolosità nelle aree P.I.M.E, come sopra individuate, con particolare riferimento al tessuto insediativo esistente.

7.Nelle aree P.I.E sono consentiti i seguenti interventi:

a) Nelle aree P.I.E.sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico.I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.
b) Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.
Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devo no aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.
c) Gli studi di cui al punto precedente devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti dipianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
d) Nelle aree P.I.E.il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R.1/2005 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.
e) La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dallo S.U alla data di entrata in vigore del Piano di Assetto Idrogeologico, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.
I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).
Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.
f) Nelle aree P.I.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).
g) nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, sono consentiti le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purchè siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq.;
e) l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.
f) L'Amministrazione Comunale può promuovere piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.

8.Nelle aree P.I.M.E sono consentiti i seguenti interventi:
a) Nelle aree P.I.M.E.sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico "Toscana Costa".
I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

b) Le aree P.I.M.E.potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.
Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.
Gli studi di cui sopra devono attenersi ai criteri definiti dall'Autorità di Bacino e, nel caso di validazione da parte della competente Autorità, costituiranno implementazione del quadro conoscitivo del PAI.
Le aree che risulteranno interessate da fenomeni di inondazioni per eventi con tempi di ritorno non superiori a 20 anni, non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili con le condizioni di cui all'art.5 comma 11 lettera c delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico.

c) Nelle aree P.I.E.il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R.1/2005 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.

d) La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dallo S.U alla data di entrata in vigore del Piano di Assetto Idrogeologico, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.
I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle
Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).
Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

e) Nelle aree P.I.M.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).

f) Nelle aree P.I.M.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso specifici piani di sicurezza.

g) Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali.
Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:
- interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato;
- interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavori, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.

h) Nelle aree P.I.M.E.sono inoltre consentiti:
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e private;
- gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purchè siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere del Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree;
- la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubbliche non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree.
Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dal Bacino Toscana Costa, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione, ed ove positivamente valutati costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del Piano di Assetto Idrogeologico;
- nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purchè siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq.;
- l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.

i) I Comuni possono promuovere piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.

9.All'interno delle aree contraddistinte nelle tavole di piano con la sigla A.S.I.P., individuate come aree strategiche per interventi di prevenzione non sono ammesse nuove destinazioni urbanistiche di carattere insediativo.
Può essere consentita la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili, purché compatibili con la realizzazione degli interventi previsti e previo parere favorevole del Bacino.
Per i manufatti esistenti all'interno delle aree A.S.I.P.sono consentiti gli interventi che non comportano aumento di superficie coperta, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali, nonché adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche.

art.48 – Aree con vulnerabilita' della falda

Nella tav.C "Vulnerabilità della falda – Aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale del Comune di Follonica", su base C.T.R.in scala 1:10.000, è contenuta la suddivisione del territorio

comunale secondo le classi di pericolosità, riferite alla vulnerabilità della falda, indicate da PTC della Provincia di Grosseto.

Classe 1 di vulnerabilità: Rientrano in questa classe i complessi marnosi ed argillosi e tutte quelle aree praticamente impermeabili o nelle quali la falda si trova a profondità tali ed in condizioni tali (falda artesiana) da essere protetta da qualsiasi intervento in superficie.In queste aree la realizzazione, rifacimento, adeguamento degli impianti fognari non recapitanti in pubblica fognatura dovrà essere accompagnata da idoneo studio geologico-idrogeologico attestante la fattibilità dell'intervento stesso.

Classe 2 di vulnerabilità: Rientrano in questa classe le falde contenute nei terreni miopliocenici argillosi.In queste aree la realizzazione, rifacimento, adeguamento degli impianti di smaltimento liquami sul e nel suolo dovranno essere accompagnati da idoneo studio geologico-idrogeologico attestante la fattibilità dell'intervento stesso.

Classe 3 di vulnerabilità: Rientrano in questa classe le falde acquifere in sabbie più o meno fini, in arenarie più o meno fessurate ed in conglomerati.In tale classe rientrano anche le aree con presenza di multifalda con soglie di permeabilità tra i diversi litotopi serbatoio e le falde contenute in depositi miopliocenici a granulometria grossolana.
Qualsiasi intervento (subirrigazioni, pozzi, laghetti, volumi interrati ecc) ricadente in tali aree dovrà essere accompagnato da idoneo studio geologico – idrogeologico attestante la compatibilità dell'opera con l'equilibrio della falda.

Classe 4 di vulnerabilità: Rientrano in questa classe le falde libere in materiali alluvionali grossolani, le falde libere senza alcuna protezione, le falde libere in materiali alluvionali con corsi d'acqua pensili rispetto alla piezometrica media della falda, rete acquifera in calcari fessurati, in dolomie fessurate, ecc.In questa clase rientrano tutte le aree ricompresse nella "probabile" delimitazione del cuneo salino.
Nelle aree ricadenti in questa classe è vietata l'apertura di nuovi pozzi e comunque l'emungimento di acqua dal sottosuolo a qualunque titolo. I pozzi esistenti dovranno essere monitorati sia per ciò che concerne la quantità di acqua emunta sia per ciò che concerne la qualità.

CAPO VI – FATTIBILITA' E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Art.49 – Carta litotecnica

1.Il Regolamento Urbanistico è corredato dalla tav.G.12 "Carta litotecnica", su base C.T.R.in scala 1:10.000.L'elaborato distingue, su base litologica e su base geotecnica, terreni con comportamento meccanico differente.

2.L'elaborato, riferito essenzialmente alle aree di pianura, potenzialmente interessate da nuovi insediamenti e/o da significativi interventi di trasformazione urbanistica, ha esclusivo valore propedeutico per la progettazione preliminare ed la pianificazione delle indagini geologico-tecniche di dettaglio a supporto della progettazione edilizia e urbanistica, regolate dalla vigente normativa regionale e nazionale in materia.In tal senso devono essere utilizzate tutte le informazioni derivate da eventuali elaborazioni ed interpretazioni delle informazioni ricavabili dalla tav.G.12.

Art.50 – Caratterizzazione geologica delle aree oggetto di intervento

1.Nei casi previsti dalle vigenti norme statali e regionali relative all'esecuzione delle indagini-geologico tecniche di supporto agli interventi urbanistico-edilizi, i progetti devono essere corredati da una apposita relazione geologica che entri specificamente in merito agli aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici e litostratigrafici relativi all'area d'intervento e, nei casi previsti, ad un suo intorno significativo.

2.I rilievi e le indagini da effettuare hanno lo scopo di verificare l'assetto geomorfologico, la costituzione del sottosuolo, la situazione idrogeologica, nonché di misurare e consentire la valutazione delle proprietà geotecniche o geomeccaniche dei terreni.

3.La profondità da raggiungere con le indagini è regolata dalle vigenti norme in materia di indagini geologiche e di costruzioni in zone sismiche.Fatti salvi gli standard da rispettare per la classificazione sismica dei terreni, la profondità e la tipologia delle indagini devono essere pianificate in funzione:
- della quota più bassa dell'opera di fondazione;
- della forma, delle dimensioni, delle caratteristiche strutturali dell'intervento edilizio;
- dell'entità dei carichi trasmessi dalle fondazioni e delle condizioni al contorno;
- delle caratteristiche dei terreni di fondazione;
- delle caratteristiche morfologiche ed idrogeologiche dell'area di intervento.

4.Le indagini per la caratterizzazione del sito, per la definizione del modello geologico, e per la modellazione geotecnica del terreno, devono essere inoltre commisurate alle conseguenze che gli interventi possono produrre sull'ambiente circostante, in tutte le fasi realizzative e ad opera ultimata, con particolare riferimento agli edifici e/o manufatti esistenti.

5.Qualora l'intervento ed i suoi effetti sul terreno abbiano grande rilevanza, deve essere approntato un programma di monitoraggio che preveda un congruo periodo di osservazione anche dopo l'ultimazione dei lavori.

6.Indagini di carattere speciale devono essere previste nelle aree nelle quali, per motivate ragioni geologiche o relative al precedente uso del territorio, possono essere presenti cavità sotterranee ovvero possono manifestarsi fenomeni di subsidenza e/o altri fenomeni che possano incidere sul comportamento statico degli edifici o manufatti edilizi.

Art.51 – Fattibilità

1.Per gli interventi di trasformazione (TR – art.3), di riqualificazione (RQ – art.4) e di completamento (Cp – art.5) degli assetti insediativi e/o ambientali assoggettati dal Regolamento Urbanistico a Piano Attuativo o a Progetto Unitario, le 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme contengono l'attribuzione delle classi di fattibilità, ai sensi delle vigenti norme regionali, in ragione della pericolosità geologica, idraulica e di vulnerabilità della falda dell'area interessata e della natura ed entità degli interventi previsti.

2.Per tutte le trasformazioni urbanistico-edilizie ad intervento diretto, nonché per gli interventi connessi ad usi ed attività di tipo agricolo, la classe di fattibilità è indicativamente attribuita sulla base della tabella A di cui al presente articolo, ovvero la Tabella A fornisce indicazioni sulla fattibilità di tipo geomorfologico, idraulico e per la vulnerabilità delle falde per la principali categorie e/o tipologie di interventi urbanistico-edilizi in funzione della pericolosità geologica, geomorfologica e di vulnerabilità delle falde di cui alle Tavv.A, B e C dell'"Aggiornamento a quadro conoscitivo del Piano Strutturale del Comune di Follonica".
E' comunque compito dei professionisti incaricati verificare la fattibilità dei singoli interventi (anche se non facenti parte dell'elenco in tabella) in funzione della classe di pericolosità geologica, idraulica e vulnerabilità delle falde dell'area, considerando tutti i parametri necessari ad una corretta valutazione.
In caso di coesistenza di pericolosità geologica e idraulica (aree di pianura) prevale, ai fini della realizzabilità degli interventi e dell'attribuzione della classe di fattibilità, la classe di pericolosità più elevata.

3.Le classi di fattibilità sono attribuite in funzione della Pericolosità Geomorfologica (FG), Idraulica (FI) e Vulnerabilità delle falde (FV) e sono definite in come segue in base al punto 3.1 delle direttive per le indagini geologico tecniche di cui al D.P.G.R.T n° 26/R del 27 Aprile 2007:

F.1 - Fattibilità senza particolari limitazioni: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
Equivale a livelli di rischio irrilevante riscontrabili in caso di:
- realizzazione di manufatti edilizi di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera terreno in aree stabili già note (classi G.1 e G.2 di pericolosità geologica, I.1 e I.2 di pericolosità idraulica, V.1 e V.2 vulnerabilità delle falde);
- interventi a carattere conservativo e/o di ripristino anche in aree ad elevata pericolosità geologica e/o idraulica.
Gli interventi consentiti dal Regolamento Urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

F.2 - Fattibilità con normali vincoli: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
Equivale a livelli di rischio basso riscontrabili in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a bassa pericolosità geologica, idraulica e di vulnerabilità delle falde.
Non sono prescritte indagini di dettaglio a livello di area complessiva.Il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica mirata alla soluzione delle problematiche evidenziate negli elaborati di supporto al Regolamento Urbanistico
Gli interventi consentiti dal Regolamento Urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.

F.3 - Fattibilità condizionata: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
Equivale ad un livello di rischio medio-alto, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità geologica e/o idraulica e/o vulnerabilità delle falde dell'area, ed in caso di interventi anche di non eccessivo impegno ed a bassa vulnerabilità (ad es.: edilizia abitativa a basso indice di fabbricabilità) sono richieste indagini geologiche, idrogeologiche, idrauliche di dettaglio condotte a livello di area complessiva, sia come supporto alla redazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari sia per interventi di nuova edificazione realizzabili mediante intervento urbanistico-edilizio diretto.
L'esecuzione di quanto previsto sulla base dei risultati delle indagini, in termini di interventi di bonifica, miglioramento delle falde e dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari, costituisce vincolo specifico per il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi.

F.4 - Fattibilità limitata: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo Regolamento Urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
Equivale a livelli di rischio elevato riscontrabili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione, che non sia puramente conservativa o di ripristino, in aree a pericolosità geologica e/o idraulica e/o di vulnerabilità

delle falde elevata (G.4 e I.4, PIE o PIME, V.4) oppure prevedendo utilizzazioni dall'elevato valore di vulnerabilità (servizi essenziali, strutture ad
utilizzazione pubblica ad elevata concentrazione, strutture ad elevato rischio indotto - quali ad esempio
invasi collinari, installazioni industriali con possibile emanazione di materiale nocivo etc.) in aree a pericolosità
geologica e/o idraulica media (classi G.3 e/o I.3).
Gli studi di accompagnamento ai progetti devono comprendere un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, e/o di miglioramento dei terreni o delle falde, prevedendo tecniche fondazionali particolari nonché un programma di controlli necessari a valutare l'esito dell'intervento.

TABELLA A – CLASSI DI FATTIBILITÀ RELATIVE ALLE TRASFORMAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE AD INTERVENTO DIRETTO ED AGLI INTERVENTI CONNESSI AD USI ED ATTIVITA' DI TIPO AGRICOLO

INTERVENTI PREVISTI	CLASSI DI PERICOLOSITÀ														CLASSI DI FATTIBILITÀ
	GEOMORFOLOGICA			IDRAULICA							VULNERABILITÀ FALDE				
	G.2	G.3	PFE	I.1	I.2	I.3	I.4	PIE	PIME	ASIP	V.1	V.2	V.3	V.4	
Nuove abitazioni residenziali	F.2	F.3	F.3	F.1	F.2	F.3	F.4	F.4	F.4	NF	F.1	F.2	F.2	F.2	
Nuovi annessi agricoli, box per cavalli, capannoni, stalle e magazzini	F.2	F.2	F.3	F.1	F.2	F.3	F.4	F.4	F.4	NF	F.1	F.2	F.2	F.2	
Serre (fisse, temporanee e stagionali)	F.1	F.3	F.3	F.1	F.1	F.3	F.4	F.4	F.4	NF	F.1	F.2	F.3	F.4	
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (*Ampliamenti*)	F.2	F.3	F.3	F.1	F.2	F.3	F.4	F.4	F.4	NF	F.1	F.2	F.2	F.2	
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (*Ristrutturazioni*)	F.2	F.3	F.3	F.1	F.2	F.3	F.4	F.4	F.4	NF	F.1	F.2	F.2	F.2	
Interventi sul patrimonio edilizio esistente (*Manutenzione ordinaria e straordinaria; Restauro e risanamento conservativo*)	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	NF	F.1	F.1	F.1	F.1	
Viabilità (*Nuova realizzazione*)	F.2	F.3	F.3	F.1	F.2	F.3	F.4	F.4	F.4	NF	F.1	F.1	F.1	F.1	
Viabilità (*Manutenzione ordinaria e straordinaria*)	F.1	F.3	F.3	F.1	F.1	F.2	F.3	F.3	F.3	NF	F.1	F.1	F.1	F.1	
Percorsi pedonali, ciclabili e ippovie	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	NF	F.1	F.1	F.1	F.1	
Manufatti per attività faunistiche (*voliere*)	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.2	F.2	F.2	F.2	NF	F.1	F.1	F.1	F.1	
Impianti tecnici e reti tecnologiche *(acquedotti, fognature, sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, gasdotti e simili)*	F.1	F.2	F.2	F.1	F.1	F.3	F.4	F.4	F.4	NF	F.1	F.1	F.1	F.1	
Impianti tecnici di modesta entità *(cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, per gli acquedotti e simili)*	F.1	F.3	F.3	F.1	F.1	F.3	F.4	F.4	F.4	NF	F.1	F.1	F.1	F.1	
Laghetti per l'accumulo di acqua	F.2	F.3	F.3	F.1	F.1	F.3	F.3	F.3	F.3	NF	F.1	F.2	F.2	F.2	
Scarichi di acque reflue nel terreno, lagoni di accumulo liquami	F.1	F.3	F.3	F.1	F.1	F.1	F.3	F.3	F.3	NF	F.1	F.2	F.3	F.4	
Movimenti terra e modifiche dell'assetto originario dei luoghi (*riporti, sbancamenti, rilevati e simili*)	F.2	F.3	F.3	F.1	F.2	F.3	F.4	F.4	F.4	NF	F.1	F.1	F.1	F.1	
Impianti sportivi privati	F.2	F.3	F.3	F.1	F.2	F.3	F.4	F.4	F.4	NF	F.1	F.1	F.1	F.1	
Interventi di difesa del suolo o di regimazione idraulica	F.2	F.3	F.3	F.1	F.2	F.3	F.3	F.3	F.3	NF	F.1	F.1	F.1	F.1	

Legenda:

Pericolosità geomorfologica:	**Pericolosità Idraulica:**	**Vulnerabilità delle falde:**	**Fattibilità:**
G.1 – bassa	I.1 – bassa	V.1 – bassa	F1 – fattibilità senza particolari limitazioni
G.2 – media	I.2 – media	V.2 – media	F2 – fattibilità con normali vincoli
G.3 – elevata	I.3 – elevata	V.3 – elevata	F3 – fattibilità condizionata
G.4 – molto elevata	I.4 – molto elevata	V.4 – molto elevata	F4 – fattibilità limitata
	PIE – (PAI 2005)		NF – Non Fattibile
	PIME – (PAI 2005)		
	ASIP – (PAI 2005)		

TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI E DEI LUOGHI A STATUTO SPECIALE

Art.52 – Invarianti Strutturali e Luoghi a statuto speciale/contenuti e finalità

1.Lo Statuto dei Luoghi, contenuto nel piano strutturale, individua i caratteri naturali, storici, culturali, economici e sociali che contribuiscono a definire la peculiarità e identità di un luogo o di un ambito territoriale, e stabilisce le specifiche regole finalizzate alla loro conservazione, alla loro tutela, oltre che alla loro crescita.

2.I caratteri peculiari ed identificativi di un luogo o di un ambito territoriale costituiscono le invarianti strutturali di quel luogo e di quell'ambito territoriale, il cui mantenimento costituisce il limite dello sviluppo sostenibile oltre il quale non sono ammissibili ulteriori funzioni di programmazione e di utilizzazione, dovendo essere salvaguardati i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle stesse risorse.

3.Il Regolamento Urbanistico, in attuazione di quanto determinato dal Piano Strutturale approfondisce ulteriormente l'ambito della disciplina finalizzata alla conservazione, tutela e crescita dei Luoghi a Statuto Speciale e delle Invarianti Strutturali.

CAPO I – LUOGHI A STATUTO SPECIALE

Art.53 – Luogo a Statuto Speciale del tombolo delle dune e delle pinete.

1.E' riportato e dettagliatamente descritto all'art.56 delle norme di attuazione del Piano Strutturale.E' il luogo ove sono ancora esistenti le Pinete di Follonica, che includono anche porzioni di aree, in origine facenti parte del sistema dunale della costa.

2.La consistenza attuale di queste aree, comprende, a partire dalla zona a confine con la Provincia di Livorno (Ponente):
2.1.(in prossimità della Colonia Cariplo): Pineta a prevalenza (maggiore del 90%) di pino domestico, vegetante su duna sabbiosa alta, l'età dei soggetti è stimabile sui 100/120 anni, la densità è colma, lo stato sanitario va da scadente a discreto, soprattutto si riscontrano danni da venti marini, la rinnovazione è assente; l'influenza antropica si concentra soprattutto durante l'estate, è comunque molto intensa e le infrastrutture a servizio dell'attività turistica sono rilevanti.
2.2.(in prossimità di Hotel Boschetto – Giardino): Fustaia di protezione a prevalenza di pino domestico, su duna alta e ben rilevata, ma con evidenti segni di erosione marina ed eolica (tipico portamento a bandiera della vegetazione arbustiva della duna), condizioni dei pini da mediocri a discrete, densità normale, abbondante leccio all'interno e sottobosco di fillirea, ginepro; rinnovazione assente, pressione antropica stagionale ma intensa, minori comunque le infrastrutture rispetto al precedente settore e ad altri in seguito descritti.
2.3.(in prossimità del Villaggio Golfo del Sole): Pineta di protezione a prevalenza di pino domestico ultracentenario con sporadica presenza di pino marittimo, molto più giovane, arbusteti di ginepro e altre specie della macchia.Massimo livello di pressione antropica, in quanto il settore è interamente occupato da villette, camminamenti ed infrastrutture in genere a servizio dell'attività turistica offerta dalla residenza "Golfo del Sole".
2.4.(in prossimità del Camping Tahiti): Fustaia di pino marittimo di circa 60 anni su duna alta compresa tra la strada litoranea e la ferrovia Pisa – Roma; presenti soggetti di pino domestico in mediocri condizioni e a densità irregolare; strato arbustivo a prevalenza di ginepro; l'area di proprietà privata è interamente recintata.
2.5.(Pineta relitta): Resti di quella che un tempo costituiva una duna costiera, l'area di ridotte dimensioni è completamente circondata da fabbricati esistenti ed in costruzione.
La parte boscata è ormai ridotta a 5 piante di Pino domestico sulla sommità della duna, mentre il resto della superficie è occupata da ginepro,lentisco e leccio allo stato di cespuglio.
2.6.(Campeggio zona Lido non più in uso): Il presente settore è stato utilizzato fino a circa 15-20 anni fa come campeggio, in seguito non più in uso.La zona è recintata, si presenta come duna sabbiosa mediamente rilevata, con infrastrutture testimonianti l'uso sopra detto e quindi piazzole, camminamenti, muretti ecc.., l'inutilizzo (per certi aspetti l'abbandono) ha favorito comunque il naturale evolversi della pineta e delle altre specie.

Si sottolinea come sia stato favorito in particolar modo lo sviluppo di nuovi semenzali di pino domestico, tanto che ad oggi numerose plantule possono considerarsi completamente affermate, trovando nella profondità del terreno sabbioso e nell'assenza quasi assoluta di intervento dell'uomo i principali alleati.Ai limiti di questo settore abbiamo inoltre un piccolo nucleo di leccio e sporadica sughera, vegetanti però in pessime condizioni.

2.7.(Pineta di Ponente): Fustaia di pino domestico di oltre 100 anni, con scarso pino marittimo e pino d'Aleppo, oltre a individui di leccio e sughera.Le condizioni vegetative variano da buone a pessime, in relazione all'ubicazione (all'interno della pineta o fronte mare ed all'utilizzo, infatti la zona è completamente adibita a parco pubblico, anche se con diversi livelli di pressione antropica e quindi di utilizzo.Lungo la fascia a ridosso del mare (Viale Italia) vi sono piccoli nuclei di pino d'Aleppo e di olmo, ma sono fortemente limitati dall'aerosol marino.

2.8.(Pineta di Levante): Settore costituito da una fustaia di pino domestico, ultracentenaria con piccoli nuclei di minore età, ma in mediocri condizioni vegetative, l'influenza dell'uomo è qui meno marcata, forse perché in passato la cittadina si concentrava più verso Ovest, il sottobosco è pressoché assente, così come la rinnovazione, lo stato fitosanitario va da discreto a pessimo, soprattutto in prossimità della striscia a contatto con il mare.All'interno di questo settore, insiste un'area destinata ad attività ricreativa, dove è stato realizzato un "minigolf".

2.9.(Colonia Marina – Pineta del Golfo): fustaia di pino domestico su duna mediamente rilevata, con sporadico marittimo e sparsi soggetti di leccio ed arbusti della macchia mediterranea; condizioni da discrete a pessime soprattutto in prossimità della spiaggia a seguito dell'erosione eolica e marina.Il livello di antropizzazione è anche qui massimo, infatti c'è la presenza di colonie marine, campeggio ed una serie innumerevole di accessi al mare.

3.Fra queste aree, in attuazione di quanto descritto dal Piano Strutturale all'art.56, le presenti norme distinguono fra quelle correlate "al tombolo di Follonica" e fra quelle delle "Dune e delle Pinete"**.**
Le aree del **"Tombolo"** corrispondono di fatto a quelle individuate dalla Riserva Biogenetica con la dizione "Tomboli di Follonica" istituita dal Ministero dell'Agricoltura e Foreste nel 1977 e comprendono le aree delle "Pineta di Ponente", della "Pineta di Levante" e quelle dell'area della "Colonia Marina e del Campeggio Pineta del Golfo" descritte al comma precedente rispettivamente ai punti 2.7, 2.8, 2.9.A queste aree, individuate dalla Riserva Biogenetica, le norme aggiungono l'area comunemente chiamata "dei 5 Pini" che di fatto è un piccolo lembo di quella che un tempo costituiva una duna costiera.L'area completamente circondata dallo sviluppo residenziale, è descritta al comma precedente al punto 2.5.Di fatto la parte boscata è ormai di soltanto 5 piante di Pino domestico ubicate sulla sommità della duna, mentre il resto della superficie è occupata da ginepro, lentisco e leccio allo stato di cespuglio.

4.Per l'area "dei 5 Pini" descritta al precedente punto 2.5, è prescritta la massima tutela e l'impossibilità di modificare lo stato dei luoghi esistenti.Sono ammesse esclusivamente quelle opere necessarie ad effettuare gli interventi per la protezione della Duna e della vegetazione esistente.

5.Per le altre aree comunemente denominate della "**Pineta di Ponente",** della **"Pineta di Levante"** e dell'area della "Colonia Marina e del Campeggio Pineta del Golfo " descritte al comma precedente rispettivamente ai punti 2.7, 2.8, 2.9, sono ammessi::

- interventi e opere di protezione della vegetazione arbustiva esistente anche attraverso opere di schermatura frangivento;
- interventi e opere rimboschimento anche con l'ausilio di materiali naturali finalizzati ad evitare la circolazione libera del vento nella pineta;
- interventi di consolidamento del fronte duna verso il mare, in forma stabile, anche attraverso il ripristino di muretti e piccoli manufatti realizzati a tal scopo;
- interventi di sistemazioni a verde che oltre a garantire una funzione stabilizzante assolvano funzioni di barriera antivento;
- interventi di rimpianto al piede dunale di siepi a cespuglio al fine di ottenere cordoni di protezione ai fenomeni di scalzamento;
- interventi e opere di bonifica del verde esistente;
- interventi e opere per il miglioramento del suolo finalizzati a favorire la fertilità e la migliore sopravvivenza della vegetazione, la messa a dimora di nuovi individui arborei e arbustivi, favorendo l'insediamento di vegetazione pioniera;
- realizzazione di percorsi obbligati, realizzati con paletti e filagne di castagno, che potranno consentire l'accesso al mare e delle piazzette di sosta per favorire la permanenza dei fruitori;

6.Per gli interventi da attuare in queste aree, si stabilisce quanto segue:

- In presenza di attività antropiche, è vietata ogni forma di demolizione anche parziale delle dune ad eccezione per le opere idrauliche di rilevante importanza e in presenza di lavori per le condotte interrate di scarico e di approvvigionamento idrico dal mare che comunque dovranno comportare il ripristino morfologico del sistema dunale, prescrivere il mantenimento del cuneo morfo-vegetazionale e in caso di degrado il ripristino previa recinzione;
- Sono vietate le penetrazioni veicolari in direzione ortogonale alla linea di costa nelle dune fisse e in luoghi limitati in modo da non produrre danneggiamenti diretti alle dune.
- Interventi sui percorsi di attraversamento esistenti dovranno essere finalizzati a migliorare l'accesso, affinché sia possibile usufruire del "verde" sotto i vari aspetti: ecologico, sanitario, turistico ricreativo, paesaggistico, didattico.
- è vietato ogni intervento che possa influire sul fenomeno dell'erosione, che comporta un lento processo di degradazione dei materiali costituenti il terreno, sotto l'azione congiunta del vento, dell'acqua meteorica e delle onde del mare;
- potranno essere attuati gli interventi di protezione dai venti di mare, attraverso barriere e formazione di una fascia di macchia sul retro;
- a seguito di interventi sulla vegetazione dovranno essere impiegate specie autoctone, che in virtù di una loro resistenza ai venti salsi, e all'azione battente delle sabbie, consentano nel contempo protezione dell'entroterra e capacità di sviluppo e resistenza;
- sono ammessi tutti gli interventi per dare protezione alla vegetazione arbustiva esistente e soprattutto in fronte mare;
- sono ammesse le opere per la realizzazione delle schermature frangivento;
- la eventuale realizzazione degli accessi al mare dovrà avvenire mediante una sovrapposizione di due tratti della barriera, per evitare che i venti filtrino liberamente nella pineta;
- sono ammessi gli interventi di arricchimento vegetale dell'area che dovrà essere orientato secondo tre direttrici principali: bonifica del verde esistente, miglioramento del suolo, per favorirne la fertilità e indirettamente una migliore sopravvivenza della vegetazione, potenziamento del verde attraverso la messa a dimora di nuovi individui, favorendo l'insediamento di vegetazione pioniera;
- sono ammessi gli interventi di miglioramento della viabilità pedonale esistente al fine di garantire l'accesso al mare;
- sono ammessi interventi per l'inserimento di nuovi percorsi pedonali per il collegamento mare/città;
- sono ammessi tutti gli interventi di difesa e alla manutenzione e di arredo funzionali alla conservazione delle pinete e al loro corretto uso;
- sono ammesse le recinzioni per la protezione delle pinete;
- sono ammessi gli interventi per tagli colturali e di produzione e per la raccolta dei prodotti secondari, nel rispetto dei limiti di legge;
- con finalità di miglioramento della fruizione, della visita e della percorrenza delle pinete, è ammessa l'installazione della cartellonistica, e la individuazione e realizzazione di aree di sosta attrezzata. E' ammessa altresì l'installazione della cartellonistica finalizzata all'individuazione degli stabilimenti balneari ubicati oltre le pinete.[50]
- sono ammesse anche opere di riqualificazione e recupero delle aree e dei fabbricati esistenti rilegate ad attività di pubblico esercizio, sports e tempo libero nel pieno rispetto dei criteri elencati ai punti precedenti.

7.Le aree delle "**Dune e delle Pinete**" comprendono le aree in prossimità della "Colonia Cariplo" descritte nel presente articolo al precedente punto 2.1., le aree in prossimità "dell'Hotel Boschetto e Giardino" descritte nel presente articolo al precedente punto 2.2, le aree in prossimità "al Villaggio Golfo del Sole" descritte nel presente articolo al precedente punto 2.3; le aree in prossimità del Camping "Tahiti" descritte nel presente articolo al precedente punto 2.4., le aree in prossimità del "Campeggio zona Lido non più in uso" descritte nel presente articolo al precedente punto 2.6.

8.Per queste aree oltre ad essere ammessi tutti gli interventi disciplinati precedentemente, sono ammessi gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti come disciplinato nel presente regolamento, nel rispetto dei seguenti criteri:

- che l'intervento operi comunque il consolidamento e il ripristino degli assetti geologici esistenti;

[50] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64

- che l'intervento sia supportato da dettagliato studio geologico e idrogeologico che dimostri: ove esistenti, il mantenimento dei corsi d'acqua che arrivano al mare; il mantenimento e il ripristino della vegetazione spondale;
- In queste aree permane il divieto della realizzazione di impianti di smaltimento dei reflui mediante sub-irrigazione tipo imhoff; il divieto di emungimento dalle falde idriche; il divieto della realizzazione di volumi interrati;
- Qualsiasi intervento in queste aree non potrà intercludere il sistema dei percorsi e degli accessi al mare,
- Qualsiasi intervento dovrà garantire prioritariamente il recupero e la riutilizzazione dei percorsi esistenti di accesso al mare, utilizzando pavimentazioni che non comportino impermeabilizzazione dei suoli;
- L'intervento dovrà dimostrare la tutela prioritaria delle risorse idriche esistenti, evitando come già detto sopra qualsiasi forma di prelievo dalle falde e soprattutto dimostrando prioritariamente la verifica del bilancio idrico e le soluzioni apportate per garantire l'approvvigionamento;
- L'intervento dovrà dimostrare prioritariamente l'assenza di prelievo della sabbia dal sito e qualsiasi modifica ai sistemi dunali esistenti;
- l'intervento dovrà comunque contenere specifico apposito atto d'obbligo o convenzione che garantisca la realizzazione delle opere di tutela ambientale contemporaneamente all'esecuzione degli interventi edilizi.

Art.54 – Luogo a Statuto Speciale della fattoria n.1.

1.Questo luogo è individuato e descritto dall'art.57 delle norme del Piano Strutturale.Il Regolamento Urbanistico, in attuazione di quanto ivi precisato prescrive il mantenimento dei valori ambientali presenti e la prioritaria conservazione delle strutture e dei fabbricati esistenti.
Il Regolamento Urbanistico individua in questo luogo, aree destinate al "verde privato vincolato", che sono quelle aree prevalentemente inedificate - comprendenti o afferenti ad edifici e/o complessi edilizi appartenenti al patrimonio edilizio invariante - le cui sistemazioni, arredi, percorsi e formazioni arboree sono frutto di un progetto organico ad elevato grado di formalizzazione, o che comunque costituiscono capisaldi di valore storico e/o testimoniale degli assetti insediativi originari del territorio.Tali aree sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.

2.Nelle aree individuate come verde privato vincolato si applicano le disposizioni in funzione della classificazione attribuita al tessuto e all'isolato sedime dell'edificio o complesso edilizio di riferimento.

Art.55 – Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature.

1.Il luogo a Statuto Speciale del "sistema del verde e delle attrezzature" è riportato nelle norme del Piano Strutturale all'art.58.Tale luogo, include aree verdi interne alla città, spazi e percorsi di connessione fra la città e il territorio rurale, attrezzature strategiche pubbliche o di interesse pubblico.

2.Tali luoghi derivano da quanto indicato alla tavola n.32 del Piano Strutturale, dettagliatamente riportate anche nelle tavole del Regolamento Urbanistico, comprendono:

2.1."Luogo a Statuto Speciale, del sistema del verde e delle attrezzature A" : sono le aree verdi e di connessione al Parco di Montioni, costituite da corridoi e varchi.In tali aree vi è l'area del Parco della Petraia e del percorso del torrente Petraia fino alla connessione con il Parco di Montioni.Sono altresì incluse le aree che attraversano il sub- sistema di Pratoranieri e delle Colline di Pratoranieri fino alla connessione con il Parco di Montioni.
Alcune di queste aree, includono le "casse di laminazione", che costituiscono il "bacino di raccolta" delle acque derivanti dell'eventuale esondazione dei torrenti e canali esistenti.Tali aree congiuntamente agli interventi programmati, consentono di eliminare le problematiche attinenti al rischio idraulico, e pertanto sono sottoposte alla disciplina d'uso specifica, non soltanto per le particolari problematiche inerenti al rischio idraulico, ma anche per la conservazione e il mantenimento dei caratteri di pregio ambientale nelle quali le stesse sono inserite.L'area del tracciato della Gora delle Ferriere include ampi spazi con notevole valenza paesaggistica e ambientale che stabiliscono una connessione fra i luoghi della città, l'area della pianura del pecora, l'area collinare e l'area boscata.Le aree che attraversano i sub-sistemi di Pratoranieri e delle Colline di Pratoranieri

costituiscono delle "connessioni" e dei "varchi" fondamentali con il Parco di Montioni da salvaguardare e tutelare secondo i criteri e gli indirizzi indicati dalle presenti norme.

2.2.Per tali aree sono ammessi i seguenti interventi:
- interventi finalizzati alla regimazione del rischio idraulico;
- interventi tesi alla sistemazione delle piantumazioni esistenti, quelli necessari all' inserimento dei nuovi arredi vegetazionali ed urbani;
- inserimento di nuovi percorsi pedonali, ciclabili e percorsi vita;
- interventi finalizzati alla manutenzione della viabilità esistente;
- interventi per l'interramento delle linee esistenti;
- interventi per l'adeguamento delle infrastrutture interrate esistenti;
- interventi per il mantenimento dell'area sportiva attrezzata per il tiro a volo, prossima al limite con il parco di montioni, e per le necessarie opere di bonifica e monitoraggio rappresentate da:
  a) manutenzione straordinaria e ristrutturazione R1 dei manufatti esistenti;
  b) idonea recinzione e segnalazione dell'area con pali di legno infissi al suolo e rete metallica;
  c) percorsi provvisori per l'allontanamento controllato del piombo con utilizzazioneanche di materiali lignei per ridurre l'impatto ambientale;
  d) opere di bonifica con misure di sicurezza e ripristino ambientale.[51]

2.3.Per tali aree sono vietati:
- gli interventi finalizzati alla realizzazione di nuovi edifici, con l'esclusione di eventuali manufatti da utilizzare quale posto di soccorso;
- interventi edilizi in applicazione delle norme relative al territorio rurale, con particolare riferimento alla realizzazione dei nuovi annessi agricoli o fabbricati per la conduzione del fondo;

3."Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature B" : è costituito dall'area dell'ex Parco per l'Ippodromo, dall'area della piscina comunale, e dall'area dell'Aquapark.
Il Regolamento Urbanistico include questo luogo, insieme all'area dell'ex Ilva e del Parco del Petraia descritte in dettaglio più avanti, finalizzato alla realizzazione del "**Parco Centrale"** che dovrà essere il luogo ove saranno previsti i nuovi spazi per la scuola, per il tempo libero e per gli sports.
La città di Follonica, possiede un patrimonio di edifici scolastici non rispondenti più alle esigenze attuali. La ristrutturazione e l'adeguamento delle stesse richiede interventi finanziari enormi e non sostenibili attualmente dall'Amministrazione Comunale.L'obiettivo strategico perseguito dalle presenti disposizioni è quello di attuare la dismissione degli edifici scolastici non più adeguati e utilizzare le risorse da questi ricavate, per costruire un nuovo e moderno campus scolastico, all'interno dell'area del "Parco Centrale".
Il patrimonio edilizio esistente interno al perimetro del Parco Centrale, dismesso o non utilizzato secondo le finalità del parco medesimo, potrà essere recuperato e destinato ad attività pubbliche o di interesse pubblico secondo le indicazioni e limitazioni che saranno riportate dai piani attuativi sotto previsti. [52]
Questo Parco dovrà diventare l'area centrale, il cuore di Follonica, per questo motivo le presenti norme, perseguendo gli indirizzi del Piano Strutturale, ne curano in modo particolare tutta l'evoluzione progettuale, prevedendone l'attuazione con ~~specifico piano attuativo~~ specifici piani attuativi, che ~~dovrà~~ dovranno[53] avere oltre l'obiettivo di ritrovare gli standards per l'edilizia scolastica, quello di garantire un risultato di alta qualità urbana.
L'attuazione del "Parco Centrale" avverrà attraverso ~~un piano attuativo~~ piani attuativi che prevedano in tale ambito, interventi edilizi finalizzati alla: realizzazione di nuovi edifici destinati all'istruzione scolastica, in sostituzione del patrimonio scolastico esistente. Al patrimonio scolastico dismesso, a seguito della redazione ~~del piano attuativo~~, dei piani attuativi[54], ove saranno precisate le funzioni e gli standards ammessi, potranno essere attribuite le destinazioni residenziali e/o turistico ricettive, compatibili con il dimensionamento di previsione del Piano Strutturale.
Per quanto sopra, il Regolamento Urbanistico, rispondendo al principale obiettivo di offrire la possibilità di dare nuove strutture moderne e nuovi spazi adeguati all'istruzione, ~~ammette: la~~

[51] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 24
[52] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54
[53] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54
[54] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54

~~dismissione dell'attuale patrimonio scolastico non più adeguato alle esigenze attuali e la possibilità di attribuire a tali manufatti dismessi, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica,nuove funzioni e destinazioni di tipo residenziale e/o turistico ricettivo compatibilmente con il contesto nelle quali gli stessi sono collocati e nel rispetto del dimensionamento di previsione del Piano Strutturale; l'utilizzo delle risorse derivanti da tali dismissioni per~~ prevede che la realizzazione del "Parco Centrale" ~~che~~ dovrà contenere le nuove attrezzatura destinate all'istruzione, e tutti i necessari stardards di legge necessari. Il piano attuativo del Parco Centrale potrà prevedere anche, attrezzature a servizi sociali; la realizzazione di nuove attrezzature per l'impiantistica sportiva, la realizzazione di strutture per l'ospitalità, servizi e strutture per lo svago, lo sport ed il tempo libero, attività di ristorazione e pubblico esercizio.[55]

Per l'area dell'Aquapark, sono ammessi interventi diretti fino alla ristrutturazione edilizia R4 sui fabbricati e sulle strutture esistenti.
Interventi di nuova edificazione, esclusivamente per funzioni e destinazioni d'uso sotto riportate, sono soggette a preventiva approvazione di Piano Attuativo convenzionato, finalizzato alla valorizzazione delle attività esistenti.
Le funzioni e le destinazioni d'uso ammesse dal piano attuativo sono:
1) possibilità di realizzare nuova discoteca, per mq 1300 di superficie utile lorda,
2) possibilità di realizzare nuovi volumi pertinenziali allo svolgimento di attività sportive (Beach soccer e simili) per complessivi mq 1300 di superficie utile lorda.
Le modalità e le prescrizioni realizzative all'intervento di nuova edificazione sopra indicato saranno definite con un piano attuativo esteso all'intera area[56]

4."Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature C": è costituito dall'area di rispetto del tracciato della Gora delle Ferriere, che continua nel territorio rurale fino a connettersi al Sub-Sistema agricolo di Pianura e al Sub – Sistema della Valle del Pecora.
Per il tracciato della Gora delle Ferriere sono ammessi interventi finalizzati alla eliminazione e/o riduzione del rischio idraulico.Nelle aree limitrofe al corso d'acqua sono ammessi interventi tesi alla sistemazione delle piantumazioni esistenti, quelli necessari all'inserimento dei nuovi arredi vegetazionali.Sono altresì ammessi, anche percorsi pedonali, ciclabili e percorsi vita.
Per l'area del sistema del verde corrispondente al sub-sistema della valle del Pecora, sono ammessi gli interventi nel territorio rurale come delineati dalle presenti norme, fermo restando il rispetto delle invarianti strutturali del territorio con particolare riferimento a quella individuata dal percorso della Gora delle Ferriere.

5." Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature D": è costituito dalle aree del Parco della Petraia.Per questo Luogo sono ammessi tutti gli interventi tesi alla riqualificazione complessiva della zona che tenga conto della presenza limitrofa dell'area ex – Ilva e di tutti gli elementi compositivi, naturalistici e architettonici.Come precisato precedentemente anche questo luogo, dovrà fare parte del piano attuativo finalizzato alla realizzazione del **Parco Centrale**.
In tale area, compatibilmente con gli obiettivi e le finalità del progetto del "Parco Centrale", mediante intervento diretto, è ammessa:
1) la realizzazione di un'area di atterraggio per elicotteri di soccorso;
2) la realizzazione di aree di parcheggio sia interrate che fuori terra;
3) la realizzazione del sistema dei parcheggi interrati e/o fuori terra, in sintonia con i progetti strategici determinati dall'Amministrazione Comunale (projet financing).
Gli interventi suddetti potranno avere attuazione solo a seguito della realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica, finalizzati alla eliminazione del rischio idraulico individuato dal P.A.I., e prevedendo obbligatoriamente l'adozione di misure a tutela della falda per evitare azioni di richiamo del cuneo salino.[57]

6."Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature E": corrisponde all'area dell'impianto per il Golf.Per questo luogo sono integralmente confermate le disposizioni dello precedente strumento urbanistico che prevedono la realizzazione di un campo da Golf a 18 buche , con la realizzazione delle strutture di servizio all'interno dei volumi esistenti e di ulteriori nuove

[55] Modificato a seguito del parziale accoglimento dell' osservazione 269
[56] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 97
[57] Integrato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazioni 269

dotazioni che potranno esclusivamente rispondere a quanto il C.O.N.I.prevede come requisiti minimi per le strutture sportive di servizio obbligatori per l'omologazione dell'impianto da parte dell'Ente medesimo.
L'area destinata attualmente a campo da golf fa parte del sistema del verde che consente il collegamento con il parco di Montioni e costituisce invariante strutturale come indicato all'art.40 punto 3, delle norme di attuazione del Piano Strutturale.

6."Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature F": corrisponde all'area del nuovo ippodromo in fase di realizzazione.Per questo luogo sono integralmente confermate le disposizioni del piano particolareggiato approvato e in fase di esecuzione.

7."Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature G": corrisponde all'area del centro espositivo. Gli interventi ammessi in questo luogo sono indicati nella scheda inerente le "aree/TR trasformazione degli assetti insediativi", in particolare TR 02 "Area di trasformazione in Loc.Il Diaccio".

Art.56 – Luogo a Statuto Speciale del Castello di Valli.

1.Include la piccola porzione di area collinare che contiene il Castello di Valli.Tutta l'area collinare è caratterizzata da un notevole degrado derivante dall'eccessivo frazionamento a uso ortivo.

2.In tale ambito sono ammessi gli interventi finalizzati al ripristino ambientale e alla ricostituzione fisica e paesaggistica delle aree, attraverso opere ed interventi di riqualificazione delle aree ortive e di recupero e ristrutturazione senza cambio d'uso degli annessi legittimi esistenti, nel rispetto delle norme sul territorio rurale riportate al Titolo X e all'art.164.

3.Nel **complesso storico del Castello di Valli** ~~; in particolare storica e architettonica ammesse opere edilizie di riqualificazione e restauro del fabbricato che potrà avere anche una nuova destinazione a carattere residenziale purché compatibile con la valenza storica e architettonica del complesso monumentale.Attraverso interventi sul complesso storico di ristrutturazione edilizia 'R1', come disciplinata all'art.25 delle presenti norme, è ammessa la realizzazione di un alloggio residenziale~~. sono presenti fabbricati con valenze storiche ed architettoniche molto diversificate per i quali gli interventi ammessi sono di conseguenza diversi.
Per il complesso monumentale, che ha la caratteristica forma circolare di un borgo fortificato, gli interventi ammessi sono finalizzati al mantenimento dei caratteri storico-architettonici presenti, della destinazione residenziale in atto, e pertanto sono limitati al restauro e risanamento conservativo nonché alla ristrutturazione edilizia R1 rispettivamente indicati agli Art. 24, comma 4, e Art. 25, punto 1.1. delle presenti Norme.
Per il fabbricato residenziale, prossimo al borgo ma a questo esterno, la cui valenza architettonica è oggi mediocre in quanto realizzato in epoca molto recente (anni '70) e formatosi anche per aggiunta di volumi poi assoggettati a sanatoria edilzia, gli interventi saranno finalizzati alla riqualificazione architettonica dell'edificio, al suo migliore inserimento nel contesto di pregio ed a migliorarne la funzionalità quale residenza. Pertanto sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R4, nel rispetto di quanto previsto all'Art. 25, punto 1.4, ovvero di sostituzione edilizia ai sensi dell'Art. 25, comma 3, delle presenti Norme. Gli interventi dovranno comunque portare ad un inserimento coerente sia con l'ambiente, non prevedendo modifiche alla morfologia del territorio e senza emergere dal paesaggio agrario, sia con l'edificio storico retrostante permettendone una migliore vista e non incidendo in alcun modo con le strutture esistenti. Il progetto relativo sarà sottoposto all'esame vincolante della Commisione per il paesaggio. Con finalità di inserimento ambientale e paesaggistico del complesso di Valli e dello skyline del paesaggio circostante è ammessa la realizzazione dei piani abitabili del nuovo edificio su due livelli fuori terra sfalzati secondo il profilo naturale del terreno fermo restando il non superamento con il più alto in quota, del piano della strada di accesso al castello. E' ammesso altresì la possibilità di realizzare un piano interrato limitatamente alla sagoma dei piani abitabili.[58]

Art.57 – Luogo a Statuto Speciale del centro urbano del quartiere di Senzuno e delle baracche.

[58] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 152

1.Sono i luoghi che costituiscono il nucleo centrale del Comune di Follonica che comprendono, oltre alla vasta area della "città storica", anche l'area del quartiere storico di Senz'uno e delle "baracche" sul mare.

2.La definizione delle norme, attraverso individuazione della articolazione dei tessuti e delle classi dei fabbricati ha tenuto conto di quanto riportato all'art.60 delle norme del Piano Strutturale, assumendo i principi e gli obiettivi delle precedenti varianti agli strumenti urbanistici con particolare riferimento alla variante al centro urbano di cui ex art.5 della L.R.T.59/80, al piano ~~per la riqualificazione degli stabilimenti balneari e delle baracche sul mare, al piano di recupero del~~ particolareggiato per la fascia costiera (Ambiti delle baracche), alla variante per gli arenili e per il quartiere di Senzuno.[59]

3.Le presenti norme ammettono, soltanto per le aree e per i fabbricati non individuati quale "valore" dal quadro conoscitivo del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica.In tale ultima ipotesi anche con eventuale possibilità di addizioni volumetriche e di completa sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico ed edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che prevedano la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.Gli interventi ammessi sui fabbricati e sui tessuti, sono riportati in dettaglio nel Titolo VII e Titolo VIII delle presenti norme.

4. Nell'area di levante, limitatamente all'edificato fronte arenile di Via Spiaggia di levante ("baracche"), i fabbricati dovranno mantenere l'ingombro massimo lato viabilità e pineta non inferiore a quello attualmente esistente. Sono ammesse deroghe, al fine di adeguamenti igienico sanitari o per il superamento delle barriere architettoniche o per l'apposizione delle recinzioni, alla condizione obbligatoria di mantenersi all'interno del filo fisso evidenziato nella Tav. 5.[60]

Art.58 – Luogo a Statuto Speciale del Podere di Santa Paolina.

1.E' il luogo, sede di ricerca e sperimentazione a livello nazionale, costituito dal fabbricato e dalla relativa area di pertinenza, come individuata e perimetrata nelle tavole del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.
Per queste aree si prescrive il mantenimento dei valori architettonici del fabbricato principale esistente, per il quale si applicano le disposizioni in funzione della classificazione attribuita al tessuto e all'isolato.

2.Per le attività di studio e ricerca, nell'area di pertinenza del centro di sperimentazione, sono ammessi i seguenti interventi:
- realizzazione di serre sia in sede fissa che temporanea per una superficie massima di 200 mq realizzabile anche in moduli separati.
- realizzazione di un laboratorio, dotato si servizi igienici e uffici, di superficie utile lorda massima (S.u.l.) di 150 mq ad un solo piano in struttura modulare separata dal fabbricato principale.
- realizzazione di tettoie aperte e magazzini separati o in ampliamento alle strutture esistenti a supporto dell'attività quale ricovero macchinari agricoli per una superficie massima 200 mq

Art.59 – Luogo a Statuto Speciale dell'ex ILVA.

1.Costituisce il luogo ove è inserito il complesso monumentale di grande valore storico archeologico - industriale, le cui origini risalgono probabilmente al XVI secolo.
Gli obiettivi del Regolamento Urbanistico sono quelli di incentivare la riqualificazione, il recupero e la ristrutturazione delle aree e dei fabbricati, attraverso l'individuazione di nuove destinazioni compatibili con la valenza storica e architettonica.
L'area dovrà diventare il vero "centro storico" della città di Follonica dove, attraverso il recupero plurifunzionale degli edifici esistenti, potranno trovare idonea collocazione le strutture necessarie per la vita associata, la cultura, la formazione, commercio, lo sport, lo svago, il tempo libero e l'ospitalità.
Il recupero delle aree verdi, e l'individuazione dei nuovi luoghi di aggregazione quali strade, piazze e spazi pubblici, dovranno valorizzare le connessioni degli spazi esistenti con gli altri luoghi della città.

[59] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54
[60] Integrato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 16

2.Il recupero dell'intero complesso monumentale, dei tracciati storici, dei luoghi e dei fabbricati ivi esistenti, dovrà essere attuato in correlazione con le disposizioni del piano attuativo di formazione del "Parco Centrale", come precisato all'art.55, punto 3 e punto 5 delle presenti norme.

3.Per quanto sopra, per questo luogo a statuto speciale, sono state recepite le norme, contenuti, disposizioni e criteri, del piano di recupero approvato come riportate nella specifica scheda di dettaglio riportata integralmente nell'Allegato A - "Schede normative di indirizzo progettuale".
Nella scheda di cui sopra, sono indicati i percorsi storici, i luoghi e gli ambiti di progetto gli ambiti di riqualificazione, di recupero oltre che di ristrutturazione delle aree e dei fabbricati, attraverso l'individuazione di nuove destinazioni compatibili con la valenza storica e architettonica del complesso monumentale ex – Ilva, che dovrà diventare il cuore del "centro storico" della città di Follonica.
Attraverso il recupero plurifunzionale degli edifici esistenti, trovano idonea collocazione le strutture necessarie per la vita associata, la cultura, la formazione, commercio, lo sport, lo svago, il tempo libero e l'ospitalità.Le disposizioni normative ivi contenute ammettono:
il recupero delle aree verdi, e l'individuazione dei nuovi luoghi di aggregazione quali strade, piazze e spazi pubblici, ove dovranno essere valorizzate le connessioni degli spazi esistenti con gli altri luoghi della città, con particolare riferimento alle aree del "Parco Centrale", e del centro urbano.

- la possibilità di rivitalizzare e rianimare l'area anche mediante l'inserimento di nuove attività e aziende che producono beni e servizi di qualità;
- la possibilità di incentivare l'ulteriore inserimento dei luoghi per lo studio quali Università, Centri Ricerca e Centri di Formazione professionale;
- di riservare il recupero dei fabbricati e delle aree anche per ampi spazi espositivi, laboratori artistici e sperimentali all'arte contemporanea;
- l' inserimento delle nuove destinazioni d'uso dei fabbricati e delle aree, derivate dagli accordi o piani di programma con gli altri Enti dello Stato finalizzati ad attivare forme idonee di intervento urbanistico, economico e sociale, per il completo recupero dell'area.

Art.60 – Luogo a Statuto Speciale del Parco di Montioni

1.Questo luogo è descritto in un unico sistema territoriale del bosco, negli artt.37; 38; e 63 delle Norme del Piano Strutturale che in parte, comprende anche vaste aree di proprietà pubblica che derivano dai vecchi demani del Principato di Piombino.
Le norme attribuiscono a questo "luogo" anche una funzione sociale-ricreativa intesa quale possibilità di fruizione per escursioni (a piedi, a cavallo, in bicicletta) da effettuare grazie al facile accesso, alla dolcezza dei pendii e alla presenza di sentieri.
In questo "luogo" sono presenti specie forestali che, per la loro importanza biologica e naturalistica, rappresentano l'emblema del parco: la sughera (quercus suber) è, comunque, quella che ha maggiori esigenze di protezione, date soprattutto dalla sua scarsa capacità competitiva nei confronti della luce e dalla sua maggiore sensibilità ad ambienti eccessivamente asciutti.
Vi troviamo un'articolata e sviluppata rete viaria che è integrata da una consistente rete di viali antincendio (cesse parafuoco) che assumono anche valenza di viabilità e di punti di osservazione sia sotto il profilo ricreativo che culturale.(punti fuoco, aree sosta attrezzate, punti di avvistamento, per bird watching e caccia fotografica).Oltre alla viabilità principale è presente una fitta rete di sentieri (sentieri di carbonai,tagliatori e cacciatori), che permettono di visitare dall'interno le varie formazioni forestali.Questa fitta rete rappresenta una notevole risorsa che può contribuire ad approfondire la conoscenza dell'area boscata.Nell'area boscata sono individuate delle emergenze di interesse archeologico, come la Torre della Pievaccia, nonché siti di interesse naturalistico, come la riserva naturale integrale di Poggio Tre Cancelli, ed alcuni punti per osservazioni panoramiche.
La ricchezza vegetativa, la diversità di ecotipi, hanno permesso di rivolgere l'attenzione su queste aree da parte di studiosi e tecnici dell'ambiente, fino al raggiungimento degli obiettivi di salvaguardia ed utilizzo sostenibile delle stesse; da qui la nascita del Parco di Montioni e, prima ancora, della Riserva di Poggio Tre Cancelli.
Il Parco di Montoni comprende un'area forestale ricadente nei comuni di Campiglia Marittima, Suvereto, Piombino, Massa Marittima e Follonica, costituendo geograficamente il naturale spartiacque tra i bacini del fiume Cornia e del fiume Pecora.
La porzione ricadente nel comune di Follonica ha un'estensione di oltre 3000 ha quasi totalmente ricoperta da bosco ed è delimitata a sud dalle zone agricole del comune di Follonica mentre per il restante perimetro vengono rispettati i confini comunali.
Dal punto di vista geomorfologico l'area è caratterizzata da una serie di rilievi collinari la cui altezza massima viene raggiunta dal Poggio al Chicco con i suoi 308 m.s.l.m.

Dal punto di vista idrografico troviamo in gran parte torrenti che si sviluppano dal sistema orografico di Poggio al Chicco e giungono direttamente al mare senza immettersi in altri corsi d'acqua e una serie di torrenti che percorrono le rispettive valli (Valle della Petraia, Valle del Cenerone, Valle dell'Orto, e Valle del Confine) che confluiscono nell'alveo della Gora delle Ferriere.
In merito alla **disciplina per la definizione degli assetti territoriali, paesistici e ambientali,** il Piano Strutturale, per l'area di competenza del Parco, rinvia integralmente a quanto indicato dal Piano del Parco Interprovinciale di Montioni;
Per l'area contigua, in merito alla definizione delle **categorie di intervento ammissibili,** sotto il profilo della tutela paesistica e ambientale, in attesa della definizione del Piano del Parco di Montioni, si rimanda a quanto dettagliatamente specificato dalle presenti norme.

2.Nel luogo a statuto speciale del Parco di Montioni è individuata:

2.1.la **Riserva Naturale Integrale di Poggio Tre Cancelli**, individuata nel 1961 dal Consiglio di Amministrazione dell'Azienda di Stato delle Foreste Demaniali e istituita successivamente con D.M.del 26/07/1971, nella quale e possibile riscontrare l'evoluzione della macchia mediterranea verso lo stadio climax della fustaia di leccio.Le norme ne confermano il mantenimento e l'istituzione.

2.2.la **Riserva Naturale di ripopolamento animale "La Marsiliana",** come costituita con D.M.28/04/1980.Le norme ne confermano il mantenimento e l'istituzione

2.3.l'area ove erano esistenti **le cave e le miniere di Montioni** ormai abbandonate e non più utilizzate a tale scopo ove il piano strutturale attribuisce il principale indirizzo di consentire tutte le opere di ripristino ambientale, mediante la bonifica e la rinaturalizzazione delle aree che dovranno essere integrate nel Parco di Montioni. In tali aree non sono previste nuove attività estrattive.Il P.R.A.E.R.adottato ai sensi dell'art.4 della L.R.T.78/98 con D.G.R.708 del 14/07/2003, non riconferma la risorsa di quarzite riconosciuta dal precedente P.R.A.E.Pertanto, le previsioni di P.R.A.E.R, una volta definitivamente approvate, costituiscono automatico aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale. Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale ha registrato la presenza di un impianto di discarica di seconda categoria tipo B per ingombranti, ceneri, inerti, RSAU con esclusione del conferimento di rifiuti urbani tal quali.
Allo stato attuale il luogo è suddiviso in due aree: Poggio Bufalaia e Poggio Speranzosa.L'area di Poggio Bufalaia comprende la discarica destinata al conferimento dei gessi rossi prodotti dalla Soc.Tioxide di Scarlino, sulla base del progetto di coltivazione, per moduli successivi, per una capacità complessiva di circa 321.400mc, pari a circa 417.820ton., approvato con Del.Giunta provinciale n.1436 del 18/12/1995.L'autorizzazione all'esercizio della discarica è stata rinnovata con Determinazione dirigenziale n.1410 del 28/10/2002 e scade il 31/01/2007.
L'area di Poggio Speranzosa comprende la discarica di circa 200.000mc, con progetto approvato con D.G.P.n.654 del 24/07/1997.Sono presenti diversi tipi di rifuti, ceneri provenienti dall'inceneritore di Valpiana – autorizzazione rilascata con D.D.5/01/1999n.1/TR, scadente il 5/1/2004, i fanghi di escavazione provenienti dal dragaggio dei porti e canali – autorizzata con D.G.P.n.403 del 08/10/1999, relativamente al modulo 1, fase1, gli inerti costituiti da sovvalli di demolizioni edilizie, circa 22.000mc, autorizzati con D.G.P.n.504 del 06/12/1999.
La previsione delle discariche di Poggio Bufalaia e Poggio Speranzosa è stata stralciata dal piano provinciale di gestione dei rifuti urbani e assimilati agli urbani e rimandata al piano provinciale di gestione dei rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi, attualmente in corso di elaborazione da parte della A.R.R.R."Agenzia Regione Recupero Risorse S.p.A.".
I criteri e gli indirizzi da rispettare in fase di redazione del Regolamento Urbanistico dovranno essere indirizzati nel consentire tutte le opere di ripristino ambientale, mediante la bonifica e la rinaturalizzazione delle aree che dovranno essere integrate nel Parco di Montioni.

3.In attesa della definizione del Piano del Parco di Montioni, fermo restando il pieno rispetto della specifica normativa riferita alle singole aree descritte al precedente comma 2 del presente articolo, sono ammesse:

- interventi necessari alla protezione civile costituite da posti di vigilanza e soccorso;
- interventi di adeguamento delle infrastrutture esistenti, ritenute indispensabili per l'approvvigionamento delle opere necessarie alla protezione civile;
- interventi di miglioramento delle infrastrutture esistenti finalizzate alla fruizione del Sistema per scopi naturalistici-scientifici-turistici;
- interventi finalizzati alla difesa del suolo e alla difesa idraulica e idrogeologica;

- interventi necessari per l'effettuazione dei tagli colturali e di produzione e per la raccolta dei prodotti secondari, nel rispetto dei limiti di legge;
- interventi idraulici necessari all'approvvigionamento idrico dei laghetti collinari esistenti, comprese eventuali nuove canalizzazioni;
- interventi di cantiere per lo svolgimento dell'attività archeologica e/o scientifica;
- interventi finalizzati a migliorare la fruizione, la visita e la percorrenza del sistema quali la cartellonistica, opere di avvistamento faunistico, aree attrezzate per la sosta, vialetti perdonabili;
- interventi per il recupero e la ristrutturazione dei fabbricati esistenti che prevedano usi compatibili con le finalità del sistema;
- interventi di recupero dei manufatti esistenti, aventi destinazione diversa da quella agricola, nel rispetto della volumetria e destinazione esistente.

CAPO II – INVARIANTI STRUTTURALI DELLA CITTA' E DEGLI INSEDIAMENTI URBANI

Art.61 – Percorsi di attraversamento per l'accesso agli arenili e al mare.

1.In applicazione di quanto indicato preliminarmente nel Piano Strutturale all'art.11 delle norme e alla Tav.32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi", sono individuati nel Regolamento Urbanistico e riportati nella cartografia, i percorsi di attraversamento per l'accesso agli arenili e al mare, **esistenti** e **di progetto**.

2.Quelli esistenti, rilevati e individuati in cartografia nelle tavole del Regolamento Urbanistico dovranno essere tutelati e conservati, anche perchè nella maggior parte dei casi costituiscono unici accessi agli arenili e al mare utilizzabili non solo come connessione di passaggio ma anche per motivi di sicurezza e pronto soccorso.

3.I nuovi percorsi di progetto, individuati in cartografia nelle tavole del Regolamento Urbanistico sono indispensabili al fine di garantire nuovi tracciati in prossimità di ambiti carenti o addirittura sprovvisti.In taluni casi, come riportato nei titoli delle presenti norme dedicato alla costa e agli interventi per le attività turistico ricettive, la realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico è subordinata all'obbligo della realizzazione dei nuovi percorsi anche attraverso la stipula di specifico atto d'obbligo o convenzione che ne garantisca l'uso pubblico.

4.Tali percorsi costituiscono invariante strutturale, e su di essi non è ammesso alcun intervento edilizio successivo che alteri, ostruisca o modifichi, anche parzialmente le misure ed il numero degli accessi al mare.Tali accessi potranno essere migliorati e adeguati solo per il rispetto della normativa per il superamento delle barriere architettoniche di cui alla L.13/89 e s.m.i.

Art.62 – Chiesa di San leopoldo.

1.Gli eventuali interventi di recupero e riqualificazione sulla chiesa di San Leopoldo sono subordinati, al parere preventivo dell'organo preposto alla tutela del vincolo sui beni storici e architettonici, che attualmente fa capo al Ministero dei Beni Culturali, Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici per le città di Siena e Grosseto.

2.Gli interventi ammessi sulla Piazza e sulle aree antistanti la chiesa sono disciplinati da specifica scheda di dettaglio RQ 02 "Piazza della Chiesa", riportata nelle presenti norme in allegato, alla quale integralmente si rimanda per una maggiore lettura di dettaglio e di approfondimento.

Art.63 – I nodi infrastrutturali.

1.Le intersezioni della viabilità urbana sono i "nodi infrastrutturali" che assumono valenza di invariante strutturale per l'importanza strategica che assumono sia in ambito della sicurezza stradale, che nella distribuzione veicolare e ciclabile.

2.Il Regolamento Urbanistico individua i nodi infrastrutturali cartograficamente e li disciplina ulteriormente all'art.77.In primo luogo, individua i nodi che sono da considerarsi delle "porte" di accesso alla città e che per tale motivo dovranno essere cofigurati in modo che sia chiaramente percepibile il ruolo di cerniera tra ambito extraurbano ed ambito strettamente urbano.Tali nodi, possono essere attrezzati sia con rotonde che con altre soluzioni similari, purché sia comunque riconoscibile, attraverso accorgimenti costruttivi come soluzioni di "traffic calming" o arredo, il loro ruolo fondamentale di accesso alla città di Follonica.

3.La serie delle intersezioni dovrà caratterizzare complessivamente l'itinerario come "viale urbano".I viali dovranno essere caratterizzati, dal punto di vista della percezione visiva e dell'immagine e quindi adottare il complessivo insieme dei provvedimenti strutturali finalizzati a migliorare la mobilità e la sicurezza, tipo:

- l'allargamento della carreggiata;
- impostazione di nuove rotatorie circolari/ellittiche;
- inserimento di corsie di servizio

Tali interventi strutturali dovranno essere sempre accompagnati da inserimenti di arredo urbano, tipo: marciapiedi, banchine, illuminazione, alberature, che comunque aiutino a migliorare la percezione "urbana" dell'itinerario e quindi aiutino nel contribuire ad indurre alla moderazione della velocità ed a tutti i comportamenti di sicurezza conseguenti.

4.Negli interventi di cui sopra, dovrà essere sempre curata la scelta di essenze al fine di garantire la conservazione dei caratteri tipici del paesaggio locale e quindi la formazione di un immagine chiara e coerente con l'identità della città di Follonica.Ai fini della riconoscibilità dei percorsi si dovrà provvedere a caratterizzare le intersezioni con alcuni elementi tipo ornamenti e nuove piantumazioni, che possano favorire l'orientamento e la memorizzazione degli itinerari.

Art.64 – Il sistema infrastrutturale della viabilità esistente.

1.Il Regolamento Urbanistico, in attuazione di quanto precisato all'art.11 e all' art.55 delle norme del Piano Strutturale, riporta in cartografica tutto il sistema infrastrutturale della viabilità esistente che costituisce invariante strutturale.
La viabilità esistente cittadina, che costituisce la "Rete Urbana Principale", come individuata nelle tavole del Regolamento Urbanistico, è attribuito un preciso ruolo strategico.Il corretto funzionamento di tale rete è ritenuto indispensabile per far funzionare gli assetti di tutta la mobilità alternativa, cioè quella ciclabile e pedonale, e di infrastrutturazione della sosta.

2.Pertanto, di stabilire precisi indirizzi e criteri per tutti gli interventi da effettuare sulla Rete Urbana Principale, all'art.75 delle presenti norme, è riportata in dettaglio la descrizione di tutto il sistema infrastrutturale di cui deve essere mantenuta la funzione di fornitura dell'accessibilità primaria e il sistema delle strade che costituisce invariante, ove devono essere mantenute le funzioni di rete dedicata all'accessibilità secondaria e alla funzione urbana multimodale: veicolare, pedonale, ciclabile.

Art.65 – Il tombolo le dune e le pinete.

1.Le aree del tombolo, delle Dune e delle Pinete, sono individuate e rappresentate nel Piano Strutturale alla Tav.32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi" e nelle tavole del Regolamento Urbanistico.Gli interventi ammessi sono quelli indicati in dettaglio all'art 53, delle presenti norme, alle quali integralmente si rimanda per la definizione dei criteri e delle modalità di intervento.

Art.66 – Il percorso della gora delle ferriere all'interno della città.

1.Tutto il percorso della Gora delle Ferriere, è individuato quale invariante strutturale ed è rappresentato nel Piano Strutturale alla Tav.32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi" e nelle tavole del Regolamento Urbanistico.Tale tracciato, per comodità di esposizione è descritto nelle presenti norme, scomposto in due settori:

- il settore che attraversa il territorio rurale, dal fiume Pecora alla zona Industriale, descritta all'art.72 delle presenti norme;
- il restante settore del torrente che attraversa la città passando dalla zona industriale, il parco centrale fino ad immettersi nel Petraia, descritta nel presente articolo.

2.In attuazione del Piano Strutturale, tutto il tracciato costituisce invariante strutturale, alla quale è attribuito un ruolo strategico di connessione fra la città e il territorio rurale.In particolare, il percorso del torrente all'interno della città, dovrà fare parte e integrarsi completamente nel progetto generale di piano attuativo finalizzato alla realizzazione del "Parco Centrale", descritto all'art.55 delle presenti norme.

3.Fino alla definitiva approvazione del piano attuativo, in tale ambito potranno essere ammessi, esclusivamente interventi finalizzati alla eliminazione/riduzione del rischio idraulico.Nelle aree limitrofe al corso d'acqua potranno essere ammessi interventi tesi alla sistemazione delle piantumazioni esistenti, quelli necessari all'inserimento dei nuovi arredi vegetazionali.Potranno altresì essere ammessi anche interventi di nuovo inserimento o adeguamento della viabilità esistente finalizzati all'individuazione dei percorsi pedonali, ciclabili e percorsi vita.

CAPO III – LE INVARIANTI STRUTTURALI DEL TERRITORIO RURALE

Art.67 – Le invarianti strutturali del territorio rurale.

1.I caratteri peculiari ed identificativi di un luogo o di un ambito territoriale costituiscono le invarianti strutturali di quel luogo e di quell'ambito territoriale, il cui mantenimento costituisce il limite dello sviluppo sostenibile oltre il quale non sono ammissibili ulteriori funzioni di programmazione e di utilizzazione, dovendo essere salvaguardati i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle stesse risorse.

2.Le presenti norme, in applicazione del Piano Strutturale, riconoscono le invarianti strutturali del territorio rurale, al fine di assicurare la salvaguardia delle risorse naturali e la loro riproducibilità, oltre che le testimonianze culturali degli elementi che costituiscono il paesaggio e di assicurare la condizioni territoriali di mantenimento e godimento del territorio rurale.

3.Con riferimento a quanto descritto all'art.11 delle Norme del Piano Strutturale, le invarianti strutturali del territorio rurale, sono costituite:
- dall'estensione del bosco,
- dalla torre della Pievaccia,
- dal sistema dei sentieri,
- dalle sistemazioni idrauliche esistenti,
- dal percorso della Gora delle Ferriere,
- dal laghetto Bicocchi e la sua area di rispetto,
- dal sistema della viabilità extraurbana minore.

Art.68 – Le aree boscate.

1.Le aree boscate sono rappresentate nel Piano Strutturale nel Sub-sistema territoriale del bosco, che costituisce un vero sistema polifunzionale alla quale è attribuito un ruolo di primo piano non soltanto per la sua funzione ecologica, ricreativa, produttiva e di difesa idrogeologica ma anche per l'attività turistica di fruizione.L'area boscata assume altresì un'importanza strategica per la difesa idraulica dell'abitato.Il corretto mantenimento dei torrenti e dei canali ivi esistenti consentono di migliorare e regolamentare il deflusso delle acque.
Il mantenimento corretto dei canali e torrenti esistenti, può garantire altresì il miglioramento di raccolta delle acque per i bacini relativi agli invasi Bicocchi e Vecchioni, ritenuti fondamentali per la risoluzione delle problematiche di approvvigionamento idrico.
Il Sistema Collinare Boscato è rappresentato nel Piano Strutturale alla Tav.30/a.Tale Sub- Sistema include anche aree di gestione e competenza diversa da quella dell'Amministrazione Comunale, di seguito indicate:
- L'area della Riserva Naturale Integrale di Poggio Tre cancelli;
- L'area della Riserva Naturale di popolamento animale "La Marsiliana";
- L'area di Poggio Speranzona (ove erano esistenti le Cave);
- Il sistema delle aree protette, delle "bandite di Scarlino" (Sito di Interesse Regionale – S.I.R.– B21 Bandite di di Follonica – IT 51 90102) e quello di Poggio Tre Cancelli (Zona di Protezione Speciale Z.P.S.– IT 51 90004);

2.Il sito di interesse regionale (S.I.R.– B21 Bandite di di Follonica – IT 51 90102) e la Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.– IT 51 90004) sono stati individuati e già recepiti nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, ed integralmente riportati nel presente Regolamento Urbanistico.Con riferimento alle disposizioni della L.R.T.56/00, si precisa che le presenti norme, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sistema e con l'obiettivo di non pregiudicare l'integrità delle aree interessate, non prevedono alcun intervento urbanistico di trasformazione, suscettibile di produrre effetti sul S.I.R o sulla Z.P.S.

3.In merito alla disciplina di dettaglio per l'uso e la tutela delle aree boscate, si applica quanto già indicato agli artt.37, 38 e art.63 delle norme del Piano Strutturale, e quanto indicato all'art.60 delle presenti norme nell'articolo dedicato al Luogo a Statuto Speciale del Parco di Montioni.

4.In attesa della completa definizione del Piano del Parco di Montioni, e considerato il particolare pregio ambientale dell'intera area compresa nel Sistema Collinare Boscato, sono inibite tutte le

attività ed ogni qualsivoglia intervento modificativo dello stato morfologico ed ambientale fatta eccezione per quelli indicati di seguito con riferimento all'art.63, comma 3, del Piano Strutturale:

- interventi necessari alla protezione civile costituite da posti di vigilanza e soccorso;
- interventi di adeguamento delle infrastrutture esistenti, ritenute indispensabili per l'approvvigionamento delle opere necessarie alla protezione civile;
- interventi di miglioramento delle infrastrutture esistenti finalizzate alla fruizione del Sistema per scopi naturalistici-scientifici-turistici;
- interventi finalizzati alla difesa del suolo e alla difesa idraulica e idrogeologica;
- interventi necessari per l'effettuazione dei tagli colturali e di produzione e per la raccolta dei prodotti secondari, nel rispetto dei limiti di legge;
- interventi idraulici necessari all'approvvigionamento idrico dei laghetti collinari esistenti, comprese eventuali nuove canalizzazioni;
- interventi di cantiere per lo svolgimento dell'attività archeologica e/o scientifica;
- interventi finalizzati a migliorare la fruizione, la visita e la percorrenza del sistema quali la cartellonistica, opere di avvistamento faunistico, aree attrezzate per la sosta, vialetti perdonabili;
- interventi per il recupero e la ristrutturazione dei fabbricati esistenti che prevedano usi compatibili con le finalità del sistema;
- interventi di recupero dei manufatti esistenti, aventi destinazione diversa da quella agricola, nel rispetto della volumetria e destinazione esistente.
- interventi finalizzati al recupero ambientale delle aree degradate anche al fine di creare servizi e attrezzature ricreativi e aree di sosta.
- costruzioni di tipo precario e stagionale o annuale per attività faunistico-venatorie e per attività cinofile alle prime connesse quali l'addestramento cani.

5.Sono vietati i seguenti interventi :

- le opere di bitumazione o impermeabilizzazione della viabilità rurale esistente;
- i nuovi tracciati in linea aerea per elettrodotti per alta e media tensione;
- le opere di modifica del sistema dei canali esistenti se non inserite in progetti organici per la risoluzione delle problematiche inerenti il rischio idraulico.
- disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo, trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente nonché ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco.
- l'apertura di nuove strade carrabili, carrarecce ecc., ad esclusione di quelle finalizzate alla sicurezza.
- nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione e uso, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza, così come non sono ammesse insegne, cartelli pubblicitari, recinzioni, parcheggi e viabilità non pedonale, salvo quella esistente o quella di nuova attuazione per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso., o funzionali agli usi ammessi di tipo ricreativo e per il tempo libero e di fruizione naturalistica,

6.Particolare cura dovrà essere dedicata al sistema della viabilità interna all'area boscata, non soltanto per il mantenimento del collegamento interno, ma soprattutto per consentire la connessione con la città.Tale viabilità dovrà essere mantenuta in quanto funzionale ai problemi di incendio e perché utilizzabile quale percorsi vita, per lo sports e tempo libero.Inoltre, migliorano la valorizzazione delle emergenze di interesse archeologico come la torre della Pievaccia e l'insediamento archeologico di Poggio Fornello.La rete viaria dovrà assumere una più spiccata valenza di "percorsi ambientali – turistico – culturali" anche attraverso l'individuazione e la realizzazione di aree di sosta e punti di ristoro.

Art.69 – La Torre della Pievaccia.

1.La Torre della Pievaccia, costituente invariante strutturale è localizzata nel Piano Strutturale alla Tav.32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi", ed integralmente recepita dal Regolamento Urbanistico.Qualsiasi intervento di restauro e recupero del manufatto dovrà essere sottoposto al parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.Per tale manufatto è definita un'ampia fascia di rispetto e tutela assoluta di 500 metri a partire dal centro, ove è inibita qualsiasi attività edificatoria estranea alle caratteristiche storiche e architettoniche.In tale fascia di rispetto potranno

essere consentite esclusivamente le opere necessarie alla riqualificazione, al restauro e al consolidamento della torre.

Art.70 – Il sistema dei sentieri.

1.Il Sistema dei sentieri costituente invariante strutturale, è rappresentato nel Piano Strutturale, alla Tav.32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi", ed integralmente recepito dal Regolamento Urbanistico.Tale Sistema consente la connessione fra i vari poderi esistenti del territorio rurale e immette al collegamento con la città e con l'area boscata.Le presenti norme stabiliscono la piena conservazione di tutta la "trama poderale" e pertanto sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione straordinaria e di riqualificazione senza consentire l'uso di materiali bituminosi e impermeabili.

Art.71 – Le sistemazioni idrauliche esistenti.

1.Le Sistemazioni Idrauliche esistenti, nonchè il reticolo idraulico esistente, costituenti invariante strutturale, sono rappresentati nel Piano Strutturale, alla Tav.32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi", ed integralmente recepite dal Regolamento Urbanistico.
Tutto il sistema assume un ruolo strategico fondamentale alla risoluzione dei problemi di rischio idraulico, ma anche per il miglioramento delle connessioni fra città, campagna, bosco.Pertanto gli interventi sono particolarmente calibrati e disciplinati in dettaglio nelle presenti norme, al Titolo III dedicato alla tutela del territorio.
Per le motivazioni di cui sopra, inerenti al miglioramento delle connessioni, nelle aree limitrofe alle sistemazioni idrauliche, potranno essere comunque ammessi:

- interventi tesi a migliorare il sistema vegetale esistente,
- interventi i necessari all'inserimento dei nuovi arredi vegetazionali;
- interventi per l'inserimento di nuovi percorsi pedonali, ciclabili e percorsi vita o per la manutenzione ordinaria e straordinaria di quelli esistenti

Art.72 – Il percorso della Gora delle Ferriere nel territorio rurale.

1.Come già precisato all'art.66 delle presenti norme, tutto il percorso della Gora delle Ferriere, è individuato quale invariante strutturale ed è rappresentato nel Piano Strutturale alla Tav.32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi" e nelle tavole del Regolamento Urbanistico.Tale tracciato, per comodità di esposizione è descritto nelle presenti norme, scomposto in due settori:

- il settore del torrente che attraversa la città passando dalla zona industriale, il parco centrale fino ad immettersi nel Petraia, descritta all'art.66 delle presenti norme.
- il settore che attraversa il territorio rurale, dal fiume Pecora alla zona Industriale, descritta nel presente articolo;

2.In attuazione del Piano Strutturale, tutto il tracciato costituisce invariante strutturale, alla quale è attribuito un ruolo strategico di connessione fra la città e il territorio rurale.In particolare, come già precisato all'art.66 delle presenti norme, il percorso del torrente all'interno della città, dovrà fare parte e integrarsi completamente nel progetto generale di piano attuativo finalizzato alla realizzazione del "Parco Centrale", descritto all'art.55 delle presenti norme.

3.Fermo restando quanto sopra specificato, per il settore della Gora delle Ferriere che attraversa il territorio rurale, dal fiume Pecora alla zona Industriale, sono ammessi i seguenti interventi:

- quelli finalizzati alla eliminazione/riduzione del rischio idraulico.
- quelli tesi a migliorare il sistema vegetale esistente,
- quelli necessari all'inserimento dei nuovi arredi vegetazionali;
- quelli per l'inserimento di nuovi percorsi pedonali, ciclabili e percorsi vita o per la manutenzione ordinaria e straordinaria di quelli esistenti

Art.73 – Il laghetto Bicocchi e l'area di rispetto.

1.Il Laghetto Bicocchi e l'area di rispetto è rappresentato nel Piano Strutturale alla Tav.32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi", ed integralmente recepito dal Regolamento urbanistico.Tale area risulta strategica alla risoluzione delle problematiche relative all'uso delle risorse idropotabili.Per tale invaso è definita un'ampia fascia di rispetto e tutela assoluta di 100 metri da misurare nei confronti del ciglio attuale, ove è inibita qualsiasi attività edificatoria estranea alla destinazione e alle funzioni dell'invaso.In tale fascia di rispetto potranno essere consentite esclusivamente le opere necessarie all'aumento della capacità dell'invaso, attualmente di circa

200.000 mc, fino ad arrivare alla capacità di 700.000 mc, secondo le direttive e gli obiettivi descritti all'art.18 delle norme del Piano Strutturale.

Art.74 – Il sistema della viabilità extraurbana minore.

1.Il sistema della viabilità extraurbana minore, che connette all'area boscata di Montioni, costituente invariante strutturale, è rappresentata nel Piano Strutturale, alla Tav.32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi", ed integralmente riportata nel Regolamento Urbanistico.Tale viabilità deve essere integralmente conservata in quanto è ritenuta indispensabile al collegamento fra la città e il Parco di Montioni.Sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di potenziamento della viabilità esistente, fermo restando il divieto della impermeabilizzazione mediante l'uso di bitume.

CAPO IV – INVARIANTI STRUTTURALI DELLA RETE DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA'

Art.75 – Il sistema infrastrutturale: la rete urbana principale.

1.Nel Regolamento Urbanistico è individuata la Rete Urbana Principale, strutturata tra i caposaldi costituiti dai nodi :

- svincolo Variante Aurelia di Follonica - Prato Ranieri;
- svincolo Follonica-Rondelli;
- strada delle Collacchie verso Castiglione della Pescaia.
-

2- Per raggiungere gli obiettivi di dedicare la Rete Urbana Principale prioritariamente ai collegamenti interni ed evitare su di essa il traffico di puro attraversamento della città, il Regolamento Urbanistico stabilisce prioritariamente il completamento del disegno della rete sulla direttrice di intervento compresa tra il bivio Rondelli e via del Cassarello secondo quanto previsto all'art.79 .Il completamento della maglia viaria attraverso questa nuova direttrice, insieme ad accorgimenti sulla viabilità esistente, consentirà di alleggerire il traffico di attraversamento su via Massetana e su via del Cassarello, che ad oggi sono vicine al punto di saturazione (sia sotto il profilo dei flussi veicolari che dal punto di vista ambientale).

3.Le eventuali modifiche ai singoli tratti che costituiscono il Sub - Sistema Infrastrutturale non costituiscono variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico.Il Sub- Sistema deve essere valutato come una rete nel suo complesso, in relazione ai vari livelli di circolazione che gli sono stati attribuiti.

4.La viabilità della vecchia Aurelia dovrà costituire una realtà urbana con le caratteristiche previste nell'art.76.

5.Il sistema delle piste ciclabili/pedonali è strettamente integrato con la Rete Primaria al fine di costituire occasione di utilizzo di modalità di trasporto alternative all'autovettura privata per la connessione con tutte le aree della città in particolare con le aree delle costa, del centro cittadino fino ad arrivare all'area del costruendo ippodromo comunale e al Parco di Montioni.

6.Il sistema infrastrutturale di cui deve essere mantenuta la funzione di fornitura dell'accessibilità primaria al territorio per gli spostamenti interni è costituito da:

- via delle Collacchie
- viale Europa
- via Leopardi
- via Amendola
- via Massetana
- via Bassi
- via Isola di Caprera
- via Cassarello

7.All'interno del centro abitato, nelle seguenti strade, deve essere mantenute le funzioni di rete dedicata all'accessibilità secondaria ed alla fruizione urbana multimodale (veicolare, pedonale, ciclabile):

- viale dei Pini
- via Santini
- via Colombo
- via Matteotti
- vai Roma
- via Salceta
- via Palermo
- via Repubblica
- via Bicocchi

- via Lamarmora
- via Merloni
- via Fratti
- viale Carducci
- viale Italia

9- la classificazione funzionale delle strade è riportata con apposito segno grafico nell'allegato "Indirizzi progettuali per le scelte infrastrutturali- Studio di fattibilità" ed è così articolata
- la rete primaria
- la rete principale
- la rete secondaria
- la rete locale

10- la rete delle piste ciclabili/pedonali è riportata con apposito segno grafico nell'allegato "Indirizzi progettuali per le scelte infrastrutturali- Studio di fattibilità" ed è articolata nei seguenti tratti :
- Grande direttrice costiera
- Spina Urbana
- Connessioni con i quartieri
- Verso il Mare
- Verso il Centro
- Ricucitura Ferroviaria

Art.76 – Il tracciato della Vecchia Aurelia

1.Per il tracciato della vecchia Aurelia, è prescritto il mantenimento del segno distintivo di passaggio tra ambiente urbano e territorio aperto nonche le funzioni di distribuzione primaria degli spostamenti sul territorio comunale .La serie delle intersezioni dovrà caratterizzare complessivamente l'itinerario come "viale urbano".Il viale dovrà essere caratterizzato, dal punto di vista della percezione visiva e dell'immagine, da un insieme complessivo di provvedimenti strutturali finalizzati a migliorare la mobilità e la sicurezza, tipo:
- l'allargamento della carreggiata;
- impostazione di nuove rotatorie circolari/ellittiche;
- inserimento di corsie di servizio

Tali interventi strutturali dovranno essere sempre accompagnati da inserimenti di arredo urbano, tipo: marciapiedi, banchine, illuminazione, alberature, che comunque aiutino a migliorare la percezione "urbana" dell'itinerario e quindi aiutino nel contribuire ad indurre alla moderazione della velocità ed a tutti i comportamenti di sicurezza conseguenti.

Negli interventi di cui sopra, dovrà essere sempre curata la scelta di essenze al fine di garantire la conservazione dei caratteri tipici del paesaggio locale e quindi la formazione di un immagine chiara e coerente con l'identità della città di Follonica.

2.Sono possibili interventi di miglioramento della sicurezza tramite:
- inserimenti di rotonde;
- allestimento di viabilità secondarie;
- riduzione degli innesti ;
- arredo funzionale al ruolo di viale urbano previsto dal Piano Strutturale;
- interventi previsti .nell'Abaco delle sezioni tipo allegato alle singole schede normative e di indirizzo progettuale.

Art.77 –I nodi infrastrutturali urbani e extraurbani.

1.I nodi principali sono individuati in corrispondenza delle intersezioni tra le direttrici primarie, e cioè:
- intersezione tra via Aurelia Vecchia e via Bassi,
- intersezione tra via Amendola e via Leopardi,
- intersezione tra via Leopardi, via Massetana e viale Europa,
- intersezione tra via della Pace e viale Europa,
- intersezione tra via del Cassarello e viale Europa,
- intersezione tra via del Cassarello e via della Pace.

Altri nodi si configurano in corrispondenza delle nuove direttrici nei seguenti punti:

- intersezione tra via Caduti del Lavoro e via dell'Industria,
- intersezione tra via del Cassarello e la nuova direttrice verso Rondelli,
- intersezione tra via Lago di Bracciano e la nuova direttrice verso via della Pace.

Infine, lungo la via Vecchia Aurelia, altri nodi configurano dei punti in cui garantire una maggiore permeabilità tra il centro abitato, la zona collinare a Nord e la zona costiera.

2.Questi nodi devono costituire delle cerniere tra il mare, il territorio edificato e la campagna circostante e devono agevolare gli attraversamenti ciclopedonali della vecchia Aurelia e l'interscambio con il trasporto pubblico.I progetti esecutivi finalizzati alla realizzazione delle opere devono prevedere l'inserimento della dotazione funzionale come illuminazione, segnaletica (anche turistica), e la eventuale regolamentazione (semafori a chiamata), oltre che la specificità dell' arredo urbano e del verde.

3.Ogni intersezione, compresa quella derivante dalla nuova collocazione della direttrice Follonica Est-Puntone, deve essere attrezzata come una intersezione urbana ad alta capacità e sicurezza per tutte le direzioni, comprese quindi quelle trasversali costa-interno che, nella prospettiva di attuazione del nuovo disegno urbano, sono tutte da valorizzare.

4.In corrispondenza di tutti gli incroci rilevanti (via Bicocchi, bivio Rondelli, viabilità del Cimitero, Zona Industriale, area dei Villaggi Turistici, etc) sono sempre ammessi interventi per allargamenti della carreggiata in modo da permettere la realizzazione di rotatorie di forma circolare o ellittica senza escludere la presenza, per favorire la mobilità debole, di semaforizzazioni.

5.Fermo restando quanto specificato all'art.63 e nei commi precedenti del presente articolo, costituiscono invarianti i seguenti nodi della maglia viaria principale :

- Rotonda vie delle Isole Eolie/Aurelia
- Bivio Aurelia/Bassi
- Bivio Rondelli

6.Sulle strade della Rete Urbana Principale in assenza di rotatoria le manovre di svolta a sinistra nelle intersezioni devono essere organizzate con la presenza di corsie riservate di accumulo e di immissione .Eventuali deroghe dovranno essere motivate con la previsione di ulteriori interventi integrativi in grado di migliorare la prevenzione degli incidenti .

7.Costituiscono invarianti i nodi della maglia viaria dedicata al traffico di attraversamento e di comunicazione rapida tra le varie zone costituiti da:

- Intersezione complessa tra Cassarello/ Palermo/ Europa
- Inteserzione Massetana /Leopardi/Roma
- Intersezione Amendola/Leopardi/Chirici
- Intersezione Amendola/Bassi

Art.78 – I nodi di collegamento all'Area Industriale.

1.Fermo restando quanto già precisato all'art.63 delle presenti norme, costituiscono altresì invariante gli attuali punti di accesso all'area industriale.

2.Possono essere previsti interventi di miglioramento della sicurezza in coerenza con la trasformazione dell'Aurelia in viale urbano tramite anche :

- inserimento di rotatorie agli estremi del tratto stradale interessato
- separazione delle carreggiate ed innesto a destra in uscita dalla Z.I
- interventi previsti nell'Abaco delle sezioni tipo allegato alle singole schede normative e di indirizzo progettuale.

Art.79 – Le aree di reperimento per la nuova viabilità strategica.

1.Nel Piano Strutturale alla Tav.30/b, sono state individuate le aree alla quale è stato attribuito uno specifico ruolo strategico, principalmente finalizzato alla realizzazione delle nuove infrastrutture stradali ad integrazione e supporto sia della viabilità esistente che della sostenibilità delle

trasformazioni di nuova previsione.In particolare, le aree preservano principalmente la realizzazione della:

- strada di collegamento tra la rotatoria di Rondelli e la strada per il "Puntone" verso il confine con il Comune di Scarlino, denominata già nella Tav.30/b del Piano Strutturale, "strada Parco di valenza urbana di circonvallazione";
- strada per la zona Industriale, denominata denominata già nella Tav.30/b del Piano Strutturale "strada radiale";

3.Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi, vincoli e prescrizioni riportati alla Tav.30/a e all'art.55 delle norme del Piano Strutturale, riporta con maggior dettaglio il tracciato delle due nuove infrastrutture, indicandone in particolare, la tipologia, le fasce di rispetto da preservare, le intersezioni, le nuove rotatorie.In merito alle modalità di realizzazione e per tutte le ulteriori indicazioni si rinvia a quanto precisato al titolo V delle presenti norme dedicato alle infrastrutture.

Art.80 – Il tracciato della ex Ferrovia Massa Follonica.

1.Nel Piano Strutturale alla Tav.32, è riportato il tracciato extraurbano della ex- Ferrovia - Massa Follonica, integralmente recepito dal Regolamento Urbanistico.Tale tracciato, su specifica prescrizione della Regione Toscana, riportata nei verbali di conferenza dei servizi e nei contributi per l'elaborazione del Pian Strutturale, costituisce invariante strutturale.
Tale tracciato deve essere integralmente conservato e su di esso sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria, straordinaria.

TITOLO V – LE INFRASTRUTTURE

Art.81 – Disciplina delle infrastrutture.

1.Negli articoli seguenti è riportata la disciplina delle infrastrutture riferita in particolare:
a) alle aree per viabilità stradale;
b) alle fasce di rispetto;
c) alle aree da destinare a parcheggio.

a) aree per la viabilità stradale.

a.1.) L**e aree per la viabilità stradale** sono, di regola, negli elaborati di Regolamento Urbanistico, accompagnate dalle rispettive fasce di rispetto.L'indicazione delle strutture viarie data dal Regolamento Urbanistico non deve essere considerata rigidamente vincolante per il tracciato definitivo, il quale sarà stabilito dal successivo Piano Attuativo, ove previsto, e/o dal progetto esecutivo dell'opera.Pertanto, l'individuazione grafica della viabilità ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi.

a.2.) I progetti delle strade di nuovo impianto e quelli di riqualificazione delle strade esistenti, sia a carattere generale che finalizzati alla successiva pedonalizzazione della viabilità, dovranno comprendere anche il progetto degli assetti vegetazionali, delle modellazioni del terreno e l'eventuale arredo stradale, necessari ad assicurarne le relazioni con l'ambiente e con il paesaggio, valorizzarne gli aspetti panoramici e conformarle al loro effettivo uso. Le aree manomesse nel corso dei lavori dovranno essere ripristinate a termine dei lavori stessi e rese paesaggisticamente e ambientalmente compatibili.

a.3.) Per esigenze di natura tecnica, geologica o ambientale, i progetti esecutivi della nuova viabilità e dell'adeguamento di quella esistente potranno, sia pure limitatamente, modificare il tracciato individuato negli elaborati cartografici, senza che questo costituisca variante. In merito alle prescrizioni e vincoli da rispettare si rimanda integralmente a quanto già indicato agli artt.64; 75; 76;77;78;79; delle presenti norme.

b) Le fasce di rispetto.

b.1.) Le aree e le fasce di rispetto possono non essere indicate nelle tavole di piano in quanto è sufficiente dimostrare da parte degli interessati il rispetto delle distanze fissate, così come determinate dalla presente disciplina, all'art.83. Le fasce di rispetto sono da intendersi prescrittive ai fini dei parametri urbanistici, anche se non indicate cartograficamente, costituiscono aree di inedificabilità, la cui superficie non potrà essere in nessun caso computata a fini edificatori per le rispettive destinazioni di zona.

b.2.) Le aree comprese nelle fasce di rispetto possono essere destinate in sede di progetto a corsie di servizio, ampliamento di carreggiate, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili.In dette aree è consentita la costruzione della viabilità di servizio e degli accessi ai lotti - a titolo precario e mediante apposite convenzioni - di stazioni di rifornimento per autoveicoli, secondo le norme specifiche di settore.

b.3.) Nelle fasce di rispetto, è vietata qualsiasi tipo di costruzione, non funzionale alle destinazioni sopra richiamate, eventuali ampliamenti ammessi sui fabbricati esistenti, non potranno comportare comunque l'avanzamento degli edifici verso il fronte stradale e ferroviario.

b.4) Gli edifici a destinazione residenziale e gli accessori a questi afferenti, ricompresi all'interno delle fasce di rispetto della viabilità di progetto nei Sub-sistemi agricoli, potranno essere rilocalizzati all'esterno delle fasce medesime attraverso interventi di sostituzione edilizia nel rispetto delle limitazioni riportate al successivo Titolo X., capo IV.[61]

c) le aree per parcheggi.

[61] Integrato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni 43 e 108

c.1.) Le aree da destinare a parcheggio sono quelle definite con la lettera "d", dall'art.3 del D.M. 2/4/1968, n.1444.I parcheggi previsti e individuati nelle tavole del Regolamento Urbanistico, proprio per il grado di scala di 1:10.000 e di 1:2.000, hanno un valore indicativo.Dovranno essere i Progetti attuativi a precisarne la forma e le dimensioni definitive degli spazi, degli accessi, delle piantumazioni e degli arredi.

c.2.) Nei Piani Attuativi, gli spazi di sosta o di parcheggio dovranno essere previsti, secondo le destinazioni degli edifici, nelle quantità specificate nei parametri urbanistici, così come dettagliatamente riportato nelle singole schede TR o RQ di intervento allegate alla presente disciplina.Gli spazi di sosta o di parcheggio, dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria ed agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione dei casi particolari in cui la percentuale va riferita alle superfici di intervento.I parcheggi possono essere realizzati anche nel sottosuolo; la copertura del parcheggio, se non utilizzata con tale finalità, dovrà essere attrezzata e sistemata a piazza e/o a verde.Ove previste singolarmente dal Regolamento Urbanistico, cioè non collegate a Piani Attuativi, le aree per parcheggio pubblico, non collegate a piani attuativi, possono essere sempre realizzate con intervento diretto di iniziativa pubblica o privata

c.3.) I parcheggi pubblici previsti dal Regolamento Urbanistico, possono essere realizzati anche per iniziativa privata; in tal caso possono essere ceduti al Comune o restare di proprietà privata, convenzionandone le modalità di gestione.
Per dette aree dovranno essere comunque previste:

- adeguate piantumazioni, comprese alberature che ombreggino le automobili in sosta ma anche facciano da barriera visiva verso e dall'esterno, e per lo stesso fine, siepi o altra vegetazione per recintare l'area;
- pavimentazioni di tipo permeabile;
- impianti antincendio e cassonetti per la raccolta dei rifiuti.

Potranno inoltre esservi installati:

- servizi igienici con allacciamento alla rete fognaria esistente, o con impianto di trattamento di tipo chimico, realizzati con manufatti eventualmente prefabbricati e comunque schermati con essenze vegetazionali autoctone o naturalizzate;
- utenze pubbliche di acqua potabile, energia elettrica, telefono;
- piccole attrezzature per l'informazione, per il noleggio delle biciclette, comunque non superiori a mq.10 di superficie di calpestio, da realizzarsi con caratteristiche di facile smontabilità.

c.4.). Anche se non individuate cartograficamente, nelle tavole del Regolamento Urbanistico, ulteriori aree per parcheggio pubblico, possono essere sempre reperite attraverso il recupero, riqualificazione e riconversione delle aree attualmente destinate a verde.Tali interventi, qualora interferiscano con le aree di standard pubblico, sono comunque subordinati, alla dimostrazione del rispetto della dotazioni specifiche previste dal D.M.1444/68 e alla dimostrazione del soddisfacimento della quantità di verde pubblico comunque prevista.

CAPO I – INFRASTRUTTURE VIARIE

Art.82 – Il sistema delle infrastrutture di mobilità.Le aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori

1.Il sistema gerarchico delle strade, comprende le:
- strade primarie;
- strade principali;
- strade secondarie;
- strade locali,

2.Per gli interventi di nuova costruzione ristrutturazione e manutenzione straordinaria si fa riferimento all'Abaco delle sezioni tipo allegato alle singole schede normative e di indirizzo progettuale.Gli schemi di organizzazione della circolazione e le sezioni tipo previste per gli interventi nelle aree di trasformazione sono riportate nelle schede dei singoli interventi e nell'Abaco delle sezioni tipo allegato alle singole schede normative e di indirizzo progettuale.

3.Gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici, riportati nelle schede "RQ/Riqualificazione degli assetti insediativi" possono sempre prevedere, per l'area di competenza, la modifica della funzione delle strade come indicate al comma 1, per ricavarne piazze e spazi pubblici.Gli interventi disciplinati dalle schede possono, attraverso la generale riqualificazione degli ambiti interessati e previa dimostrazione di compatibilità con il Piano Urbano del Traffico, prevedere anche la completa pedonalizzazione degli ambiti interessati.

4. La completa pedonalizzazione degli ambiti è subordinata alla dimostrazione della reperibilità dei posti auto, nel rispetto dei raggi di influenza verificati e a seguito di specifica analisi di compatibilità con il Piano Urbano del Traffico[62]

[62] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 12

Art.83 – Linee di arretramento e distanza dalle strade.

1.Le fasce di rispetto stradale sono quelle previste dall'art.3 e 18 del Codice della Strada e dagli art.26 - 28 del Regolamento di attuazione del Codice della Strada e non sono riportate nelle tavole.

2.Per distanza della strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi di sporgenza minore a ml.1,50; le terrazze chiuse su tre lati) ed il ciglio della strada, come definito all'art.2 del D.M.01/04/68 (G.U.13/4/68 n.69) e dal nuovo codice della strada e successive modificazioni.

3.La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.
Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel successivo comma nel caso che ciò sia espressamente consentito, dai piani attuativi e/o dalle relative schede di intervento.

4.Entro il perimetro dei centri abitati la distanza dal filo stradale non potrà superare l'allineamento esistente o, in mancanza, **mt.5,00**.
Fuori dal perimetro dei centri abitati vale quanto previsto dal D.M.01/04/68 e dal Nuovo Codice della Strada e successive modificazioni o se maggiori quelle previste dal Regolamento Urbanistico.

Art.84 – Impianti per la distribuzione dei carburanti

1.La disciplina che regola gli "impianti per la distribuzione dei carburanti" è riportata nello specifico piano di settore denominato ~~"razionalizzazione del sistema per la distribuzione dei carburanti".~~ regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio degli impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione[63]

2. Per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti, nonché per gli interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni degli impianti esistenti si rinvia alle specifiche disposizioni contenute nel piano di cui al comma precedente ed alle vigenti norme statali e regionali in materia.

3. La realizzazione di nuovi impianti è consentita esclusivamente nel rispetto delle modalità attuative individuate dal predetto piano di settore.

4. Gli impianti di distribuzione devono rispettare i seguenti indici urbanistici, da calcolarsi con riferimento alla superficie territoriale (St) interessata dall'intervento:

- Indice territoriale: It : 0,5 mc/mq
- Rapporto di copertura Rc : 20 %
- Altezza massima Hmax : ml 7,00

L'area per la distribuzione dei carburanti potrà essere dotata di tettoie e pensiline a copertura dell'ingombro necessario allo svolgimento del servizio in prossimità delle pompe di rifornimento.
Qualora il progetto preveda aree di parcheggio e di stazionamento clienti, le stesse potranno essere dotate di montanti coperte da tettoie fotovoltaiche o da teli ombra.

5. E' comunque fatto salvo il rispetto:
- delle prescrizioni Codice della Strada, anche per quanto riguarda i vincoli di inedificabilità a protezione del nastro stradale;
- delle specifiche prescrizioni degli Enti preposti, per quanto riguarda strade e fasce di rispetto di competenza;
- delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
- delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme, (Tutela del Territorio- Geologia e Idrogeologia);
- delle disposizioni di cui ai Titoli IV (Disciplina delle invarianti strutturali e dei Luoghi a Statuto Speciale) e Titolo V (Le infrastrutture) delle presenti norme;
- delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.

[63] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n. 54, n.246,

CAPO II – AREE ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Art.85 – Aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale.

1.Sono le aree, identificate con apposito segno grafico negli elaborati del regolamento urbanistico, nelle quali insistono o possono essere realizzate attrezzature, impianti,servizi (pubblici o di interesse pubblico) e infrastrutture che per rilevanza e/o bacino di utenza rivestono interesse sovracomunale.

2.La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori.Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:

- delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento;
- delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
- dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
- delle disposizioni delle presenti norme, con particolare riferimento alla tutela delle risorse idriche dall'inquinamento;
- degli adempimenti relativi alla valutazione e al monitoraggio degli effetti, come indicato nelle presenti norme;
- delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.

3.Gli interventi di nuova edificazione nonché le trasformazioni comportanti significativi incrementi di superficie lorda o di volume (V), o rilevanti potenziamenti impiantistici, sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo - o in alternativa di un Progetto Unitario, nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme - da parte del Consiglio Comunale, nonché - ove il soggetto realizzatore/gestore non sia un Ente pubblico - all'assunzione di specifici obblighi, mediante convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, in ordine al corretto utilizzo dell'attrezzatura e/o dell'impianto e al mantenimento della destinazione d'uso delle strutture realizzate.

CAPO III – AREE ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE

Art.86 – Area Multifunzionale, Area del Cimitero e fascia di rispetto.

a) Area Multifunzionale*.

1.L'area Multifunzionale è dedicata prioritariamente alla realizzazione della "Cittadella del Carnevale" Follonichese, ove sono ammesse nuove costruzioni, impianti e attrezzature finalizzate a incrementare e potenziare tale tradizione.Sono ammesse anche ulteriori funzioni legate alla definizioni di aree, impianti e servizi per:

- spettacoli viaggianti e circhi equestri;
- protezione civile;
- aree per la sosta dei camper.

2.Nell'area Multifunzionale, sono ammesse altresì le destinazioni d'uso degli isolati produttivi riportate all'art.134 lettera A, commi 2 e 3.

3.L'attuazione dell'Area Multifunzionale dovrà avvenire, mediante un progetto di iniziativa pubblica.Tale progetto, tenedo conto del luogo a statuto speciale del sistema del verde e delle attrezzature, lettera C "Gora delle Ferriere", definirà nel dettaglio le tipologie, superfici e funzioni dei nuovi fabbricati, nel rispetto del Rapporto di Copertura (Rc) massimo pari al 60%, come definito all'art.11, comma 3, punto 9 delle presenti norme.

b) Area del cimitero e fascia di rispetto.

1.Le aree cimiteriali, comprendenti sia gli insediamenti cimiteriali esistenti che le porzioni di terreno adiacenti destinate a futuri ampliamenti, sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati del Regolamento Urbanistico.

2.All'interno delle aree di cui al punto 1 sono consentiti interventi di adeguamento e/o di ampliamento dell'insediamento cimiteriale.L'intervento su dette aree è riservato all'Amm./ne Comunale.

3.Attorno all'area del cimitero, è individuato con apposito segno grafico, la linea che delimita la relativa fascia di rispetto.

4.All'interno della fascia di rispetto sono ammessi, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico, e di servizio e supporto alla struttura cimiteriale :

- realizzazione di nuovi interventi per attività religiose e ricreative;
- installazione di chioschi e di serre, sia fisse che temporanee, a servizio del cimitero, per la vendita dei fiori e prodotti inerenti le funzioni cimiteriali.Tali manufatti dovranno essere finalizzati alla produzione, conservazione, commercializzazione e vendita dei fiori, e dei prodotti collegati a tale attività come vasi,concimi e simili.Le superfici delle serre non potranno eccedere il 30% della superficie del lotto di riferimento.Il chiosco, non potrà eccedere mq 70 di superficie utile lorda.
- parcheggi pubblici e aree verdi (sia pubbliche che private) e/o pavimentate a servizio del cimitero.
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- interventi per la riduzione del rischio idraulico;
- opere di adeguamento stradale;
- reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici;

5.Sono altresì ammessi gli interventi edilizi di ampliamento e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, come consentiti dalle vigenti leggi sanitarie ed dalle specifiche disposizioni in materia di polizia mortuaria.

* Articolo oggetto di riadozione.

Art.87 – Aree ad edificazione speciale per standard (Attrezzature pubbliche e di interesse comune): aree per l'istruzione – di interesse comune – verde pubblico e sport- parcheggi pubblici.

1.Sono denominate "aree ad edificazione speciale per standard" le aree destinate ad attrezzature e spazi pubblici nonché ad attrezzature e servizi di interesse comune, volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata.
Le aree disciplinate dal presente articolo sono dimensionate nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.
Le aree ad edificazione speciale per standard, distinte tra **'esistenti'** e di **'progetto'**, sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000 .

2.Le suddette Aree sono così articolate:

- PP = aree per strutture pubbliche e impianti pubblici; (sono le aree ove sono ubicati gli impianti di interesse generale)
- Si = aree per standard, istruzione; (sono le aree per l'istruzione, asili, scuole materne e scuole dell'obbligo)
- Sc = aree per standard, aree per attrezzature per il culto; (sono le aree e attrezzature di interesse comune religioso)
- Ss= aree per standard,attrezzature sanitarie; (sono le aree e attrezzature di interesse comune sociali, assistenziali, sanitarie,)
- Vpa = verde pubblico attrezzato;
- VP = verde pubblico non attrezzato;
- VS = verde sportivo;
- Asp = attrezzature per lo sport e il tempo libero;
- AS = aree di interesse comune a fini sociali; (sono le aree e attrezzature di interesse comune a fini sociali)
- Sp = aree per parcheggi pubblici;
- PC = Parco Centrale; (è l'area prevista da attrezzare per parco, gioco, sport, tempo libero e nuovi spazi per la scuola, descritta in dettaglio all'art.55 delle presenti norme).

3.Gli edifici ricadenti nelle aree ad edificazione speciale per standard sono identificati di norma con la Classe 9 – Edifici Specialistici-, come specificato all'art.126.
Fanno eccezione gli edifici e/o complessi edilizi di particolare valore o interesse storico-architettonico (Classi 1-2-3-4-5), per i quali si applica la disciplina delle presenti norme (artt.118, 119, 120, 121, 122).

4. Nelle aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (all'Ente o privato[64] proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale). Fatto salvo quanto specificato al precedente punto 3 in merito agli edifici e/o complessi edilizi di particolare valore o interesse storico-architettonico, su tali aree possono essere ammessi interventi di:
   - nuova edificazione,
   - demolizioni,
   - ampliamenti e ristrutturazioni edilizie,

   nella misura necessaria a garantire:
   - la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
   - il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.

Nelle aree di cui trattasi, gli interventi proposti da soggetti privati aventi titolo, sono sottoposti a procedura diretta convenzionata, La Convenzione deve disciplinare e precisare in particolare:

1. Le modalità attuative dell'intervento, finalizzato anche a perseguire le esigenze di pubblica utilità;
2. I parametri urbanistici in termini di volume e superficie coperta;
3. le forme di utilizzazione degli spazi e delle opere da realizzare, finalizzate a mantenere e migliorare efficienza degli spazi e dei servizi esistenti ;
4. Le forme di tutela nel caso eventuale della presenza di invarianti strutturali o elementi di pregio[65]

[64] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54
[65] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 31

5.Nelle aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' l'intervento è riservato in via primaria all'Amm./ne Comunale, che può attivare i procedimenti espropriativi di legge al fine di realizzare le previsioni del Regolamento Urbanistico su dette aree.
Nelle aree di cui trattasi è tuttavia ammesso l'intervento di soggetti privati aventi titolo, mediante interventi diretti convenzionati,[66] secondo le seguenti modalità:
a) interventi nel sottosuolo da parte del soggetto privato avente titolo, ammessi purché vengano contestualmente realizzate nel soprasuolo le attrezzature e/o i servizi pubblici e/o di interesse pubblico previsti dal Regolamento Urbanistico, fatte salve le infrastrutture di collegamento tra i livelli.
Per i manufatti realizzati dal privato in sottosuolo, oltre ad attrezzature di interesse comune sono ammesse destinazioni di interesse privato quali autorimesse, box-auto, depositi, nonché spazi per commercio al dettaglio, attività direzionali o simili, fermo restando il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria e delle specifiche disposizioni statali e regionali per ciascuna destinazione d'uso.
In tali casi l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati:

- le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
- il regime giuridico del suolo, con obbligo di cessione gratuita dell'area all'Amm./ne Comunale, salva la proprietà privata del sottosuolo eventualmente interessato dalle opere e/o manufatti privati.

b) interventi nel soprasuolo da parte del soggetto privato avente titolo, finalizzati a realizzare le opere e/o le attrezzature di uso pubblico o di interesse comune, previste dal Regolamento Urbanistico per ciascuna area ad edificazione speciale per standard 'di progetto'.
Tali interventi sono, subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati il regime giuridico del suolo, le modalità attuative dell'intervento, nonché le forme di utilizzazione e le competenze sulla manutenzione delle opere realizzate, con adeguate garanzie a tutela dell'interesse pubblico.

6.In presenza di invarianti strutturali e/o di discipline speciali i progetti di sistemazione delle aree ad edificazione speciale per standard e/o in presenza di elementi ordinatori dello spazio pubblico devono garantire il rispetto delle disposizioni contenute nei rispettivi articoli delle presenti norme.

7.Gli accessi esistenti ai lotti privati che ricadono all'interno di aree ad edificazione speciale per standard possono essere mantenuti nella fase attuativa - nella ubicazione attuale o in altra ritenuta più idonea all'Amm./ne Comunale - previa stipula di un'apposita convenzione regolante l'attribuzione degli oneri di realizzazione e di manutenzione degli stessi.

8.Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, in applicazione di quanto stabilito al punto 5, gli aventi titolo su aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato per la permanenza e l'esercizio di attività agricole aziendali o amatoriali esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, purché tali forme di utilizzazione non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
- opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.

Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus-valore derivante dalle opere realizzate.

9.Le dotazioni obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno delle 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi' delle 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' sono definite e disciplinate direttamente dai relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari, nel rispetto dei quantitativi e delle disposizioni contenute nella corrispondente 'scheda normativa e di indirizzo progettuale'.

10.In ragione delle diverse finalità ad esse attribuite, sono articolate nelle seguenti tipologie:

a) Aree a servizio degli insediamenti residenziali:

[66] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 31

- aree per strutture pubbliche e impianti pubblici;
- aree per l'istruzione;
- aree per attrezzature per il culto;
- aree per attrezzature sanitarie;
- verde pubblico attrezzato;
- verde pubblico non attrezzato;
- verde sportivo;
- attrezzature per lo sport e il tempo libero;
- aree di interesse comune a fini sociali;
- aree per parcheggi pubblici;

b) Aree a servizio degli insediamenti artigianali/produttivi:
- aree per il verde pubblico;
- aree per parcheggi pubblici;

c) Aree a servizio degli insediamenti di carattere commerciale e direzionale:
- aree per il verde pubblico;
- aree per parcheggi pubblici;
- attrezzature per lo sport e il tempo libero;

d) Aree a servizio degli insediamenti a carattere turistico ricettivo
- aree per parcheggi pubblici;
- attrezzature per lo sport e il tempo libero;

11.In riferimento alle varie aree sono dettati i seguenti standards, che definiscono la quantità minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti:

a) insediamenti residenziali:

insediamenti residenziali:	quantità
istruzione dell'obbligo	**mq. 4,5/ab**
attrezzature collettive	**mq. 3,5/ab**
verde pubblico	**mq.12,5/ab**
parcheggi pubblici	**mq. 3,5/ab**
TOTALE	**Mq. 24,00**

b) insediamenti artigianali/produttivi:
Nelle aree ad edificazione speciale per standard destinate a verde pubblico a servizio degli insediamenti produttivi è consentita la realizzazione di attrezzature e sistemazioni per attività sportive.
Per i nuovi insediamenti compresi nelle aree produttive artigianali e industriali, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse strade), non può essere inferiore al 10% della superficie totale destinata a tali insediamenti; almeno il 40% della superficie così individuata deve essere destinata a parcheggi;

c) insediamenti di carattere commerciale e direzionale:
per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, ad ogni 100 mq.di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq.di spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà destinati a parcheggi.
Per i nuovi esercizi commerciali si applicano, quanto ai parcheggi, in aggiunta a tali standards, quanto indicato all' art.16 delle presenti norme.

d) insediamenti a carattere turistico ricettivo
- un posto macchina per ogni camera più mq.1.00/mc.10 dei volumi di servizio.

12.Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq.Di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale.Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

Art.88 – Aree per strutture private di uso pubblico e collettivo.

1.Sono aree, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, sulle quali insistono strutture adibite (o da adibirsi) all'uso pubblico e/o collettivo, con funzioni di carattere sociale, culturale e/o ricreazionale.Tali aree e strutture appartengono a soggetti privati, singoli o associati, ovvero ad Enti comunque diversi dall'Amm./ne Comunale.Pur essendo a tutti gli effetti assimilabili ad opere di urbanizzazione secondaria, non rientrano fra le aree o attrezzature computate ai fini del calcolo degli standard urbanistici.

2.Nelle aree e strutture di cui trattasi sono ammesse esclusivamente attività di interesse pubblico e/o collettivo, quali:
- circoli ricreativi;
- circoli e/o attrezzature culturali;
- centri sociali;
- strutture per il culto e/o centri parrocchiali;
- sedi di associazioni onlus;
- attrezzature sportive di quartiere;
- residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza per anziani, disabili o indigenti;
- attrezzature per l'infanzia (asilo, nido, ludoteca, etc.).

3.Le aree e strutture possono essere gestite esclusivamente da Enti, associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di interesse pubblico e/o collettivo sopra specificate.
Non è in alcun modo ammesso l'utilizzo né la destinazione d'uso delle aree e strutture di cui al presente articolo per fini o attività diverse da quelle di uso pubblico e/o collettivo.

4.Le dotazioni di parcheggio sono dimensionate in funzione delle specifiche necessità indotte dall'attività insediata, fermo restando il rispetto delle dotazioni minime imposte dalla legge per la sosta di relazione e la sosta stanziale.

5.Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi relativi ad interventi che comportino incrementi di parametri quali la superficie lorda, il volume (V), la superficie utile (Su), il numero delle unità immobiliari, e/o che comportino modifiche (parziali o totali) nell'utilizzo delle aree e strutture di cui al presente articolo rispetto alle attività di interesse pubblico e/o collettivo legittimamente insediate alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, è subordinata alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta, contenente idonee garanzie circa la corretta gestione dell'attività e il mantenimento della destinazione di uso pubblico e/o collettivo dell'area e della struttura.

Art.89 – Percorsi ciclabili.

1.Le aree destinate alla realizzazione di percorsi ciclabili, compresi eventuali spazi accessori, sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico.
Tali tracciati integrano la rete ciclabile esistente, costituendo un sistema di mobilità alternativo rispetto alla viabilità carrabile.
I percorsi ciclabili sono interdetti ai veicoli a motore, fatta eccezione per i mezzi di soccorso e per quelli necessari per gli interventi di manutenzione.

2.La definizione di dettaglio dei percorsi ciclabili da realizzarsi nelle aree di cui al presente articolo, nonché di quelli da realizzarsi all'interno delle aree pubbliche, ad uso pubblico o a destinazione pubblica - ivi comprese le aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori, le aree ricadenti in parchi di interesse sovracomunale, e le aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto'- è demandata alla fase di progettazione esecutiva, tenuto conto delle indicazioni contenute nelle 'schede di indirizzo progettuale' allegate alle presenti norme.

3.I percorsi ciclabili da realizzarsi all'interno delle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" e delle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi" sono disciplinati direttamente dai relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari, nel rispetto delle disposizioni contenute nella corrispondente 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' allegate alle presenti norme.

Settembre 2010, Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, modificate ed integrate a seguito dell'accoglimento totale o parziale delle osservazioni presentate.
STATO SOVRAPPOSTO

CAPO IV – RETI E INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Art.90 – Linee di metanodotto.

1.Le linee di metanodotto presenti sul territorio comunale sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico.

2.Le aree interessate dalle linee di cui al punto 1 sono soggette alle vigenti norme statali e regionali in materia di sicurezza delle reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia.Fatte salve le specifiche competenze degli Enti e/o soggetti preposti alla gestione delle linee, è comunque facoltà dei competenti uffici comunali di dettare eventuali prescrizioni e/o limitazioni per gli interventi urbanisticoedilizi e/o di trasformazione territoriale da eseguirsi in dette aree.

Art.91 – Reti e impianti per la distribuzione dell'energia elettrica

1.Disposizioni generali:

1.1.La costruzione di nuovi elettrodotti è funzionale all'adeguata copertura e all'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale.Nell'ottica di garantire la sostenibilità dello sviluppo e la tutela dell'ambiente e della salute, la progettazione di nuovi elettrodotti, o di modifiche agli elettrodotti esistenti, deve assicurare il rispetto dei limiti di esposizione e degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale.

1.2.Per le medesime finalità di cui al precedente punto, la progettazione di interventi urbanistico-edilizi
in prossimità di elettrodotti esistenti, deve essere subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai limiti di esposizione e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo magnetico.

1.3.E' comunque prescritta l'inedificabilità assoluta (comportante anche il divieto di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti) all'interno delle "fasce di rispetto" degli elettrodotti ad alta e media tensione esistenti, così come calcolate seguendo le disposizioni della vigente normativa.All'interno delle suddette fasce le modifiche delle forme di utilizzazione e/o della destinazione d'uso degli edifici esistenti comportanti la permanenza prolungata di persone (superiore a 4 ore giornaliere) sono ammesse solo a condizione che sia preventivamente verificato il rispetto degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti dagli elettrodotti.

1.4.Al fine di ridurre progressivamente l'esposizione umana ai campi elettromagnetici a bassa frequenza, nelle aree ed edifici - o porzioni di essi - posti in ambiti che subiscono gli effetti di elettrodotti ad alta e media tensione le forme di utilizzazione e/o le destinazioni d'uso comportanti la permanenza prolungata di persone (superiore a 4 ore giornaliere) sono subordinate alla preventiva valutazione dell'intensità del campo magnetico.Sulla base dell'esito della valutazione effettuata possono essere prescritte idonee misure di mitigazione.

1.5.Sono in ogni caso fatte salve le distanze minime tra edifici ed elettrodotti previste dalle vigenti norme in materia di sicurezza elettrica.

2.Elettrodotti ad alta tensione:

2.1.La progettazione di nuovi elettrodotti ad alta tensione, o di modifiche sostanziali agli elettrodotti esistenti, deve essere sottoposta a valutazione degli effetti ambientali, come disposto dal presente Regolamento Urbanistico, fatti salvi i casi in cui sia richiesta, ai sensi delle vigenti norme statali e regionali, la Valutazione di Impatto Ambientale.

2.3.In tutto il territorio comunale, non è consentita la realizzazione di linee elettriche aeree ad alta tensione .Le stesse sono ammesse solo se interrate.

3.Elettrodotti a media e bassa tensione:

3.1.La progettazione di nuovi elettrodotti a media tensione, o di modifiche sostanziali agli elettrodotti esistenti, deve essere accompagnata da specifica valutazione della compatibilità elettromagnetica con gli insediamenti e le destinazioni d'uso esistenti, con riferimento ai limiti di esposizione ed agli obiettivi di qualità fissati dalla vigente normativa.

3.2.Nel territorio rurale i nuovi tracciati delle linee elettriche sono ammessi solo se interrati.

Art.92 – Impianti per la telefonia cellulare

1.La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale.

2.Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, la realizzazione sul territorio comunale di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione, pubblici o di pubblico interesse, è disciplinata dal "Regolamento per la installazione di impianti per la telecomunicazione".

3.Il Regolamento di cui sopra, dovrà essere integrato da specifici accordi di concertazione con i gestori al fine di conoscere la copertura del territorio e individuare aree idonee alla installazione.

4.Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, in ottemperanza a quanto disposto dal precedente punto 1, la progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

TITOLO VI – IL MARE E LA COSTA

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art.93 – Definizione e contenuti

1.Le presenti norme si applicano all'Unità Territoriale Organica Elementare della Costa, descritta all'art.69 delle norme del Piano Strutturale e ivi rappresentata alla Tavola 31.

2.L'U.T.O.E.della Costa è l'area dove sono prevalenti le funzioni legate al turismo balneare, caratterizzata dalla presenza di stabilimenti balneari e di fabbricati, esempio di architettura spontanea, comunemente denominati "baracche" e dove sono presenti vincoli sovraordinati, rilevati nel Piano Strutturale alla Tav.10/a in:

- vincolo idrogeologico;
- vincolo paesaggistico;
- vincolo paesistico.

3.Le invarianti strutturali specifiche dell'U.T.O.E.che derivano dal Piano Strutturale sono costituite dai percorsi pedonali che costituiscono il collegamento al mare, descritti all'art.61 delle presenti norme.

4.le presenti norme, in attuazione della Legge 03.01.2005 n.1 assumono anche la valenza di Piano di Utilizzazione degli Arenili ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6, 3° comma del D.L.05.10.1993 n.400 convertito con modificazioni nella Legge 04.12.1993 n.494 e s.m.i.

Art.94 – Finalità e obiettivi.

1.Le presenti norme, in attuazione del Piano Strutturale perseguono principalmente i seguenti obiettivi:

- consentire l'esecuzione degli interventi per la difesa della costa dall'erosione marina, anche attraverso la disciplina inerente l'uso di tecniche per il ripascimento degli arenili, mediante l'azione coordinata di intervento con barriere a mare purchè coerenti con quanto previsto dal Piano Regionale di Gestione Integrata della Costa ai fini del riassetto idrogeologico[67];
- consentire gli interventi finalizzati a riorganizzare e riqualificare gli stabilimenti balneari e le concessioni sulle aree demaniali marittime nella loro estensione e consistenza;
- consentire gli interventi al fine di riqualificare il sistema di accoglienza esistente ai vari livelli;
- consentire gli interventi per la riqualificazione del patrimonio edilizio rappresentato dal caratteristico insieme delle "baracche" di ponente e levante, attraverso la definizione puntuale degli interventi ammessi e delle destinazioni d'uso compatibili.
- costituire il quadro di indirizzo ed il riferimento normativo per l'esercizio della funzione relativa alla gestione amministrativa del Demanio Marittimo e dell'arenile comunale definendo principi, criteri e modalità per la concessione temporanea dei beni Demaniali e dell'arenile comunale stesso, valorizzandoli per servizi pubblici, per servizi ed attività portuali e produttive e per l'esercizio di attività con finalità turistico ricreative;
- garantire la fondamentale esigenza di tutela e salvaguardia di quei tratti di costa nei quali la conservazione delle risorse naturali è considerata fattore strategico sia ai fini della difesa fisico morfologica che per lo sviluppo della stessa attività turistica.
- garantire il corretto equilibrio tra le aree concesse a soggetti privati e gli arenili di libero uso anche attraverso l'individuazione e la collocazione dei varchi necessari per garantire il libero transito da e verso le aree demaniali marittime;
- Potenziamento e razionalizzazione degli spazi a partire dalle strutture nautiche esistenti, sia a terra che a mare, al fine di salvaguardare la nautica minore;

2.Gli attuali utilizzi presenti sulle aree demaniali marittime e sull'arenile comunale in contrasto con le indicazioni spaziali, tipologiche e strutturali indicate nelle tavole di riferimento e le relative norme di Regolamento, concretizzano la fattispecie per la revoca della concessione prevista ai sensi dell'articolo 42, 2° comma del Codice della Navigazione.

[67] Modificato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 269

3. Tutti i progetti per la realizzazione di punti di ormeggio per le imbarcazioni, elaborati in attuazioni delle presenti previsioni del Regolamento Urbanistico, dovranno prioritariamente:

1. valutare l' incidenza sul sistema di difesa dall'erosione dell'arenile;
2. valutare l' ncidenza sul sistema di difesa del mare dall'inquinamento;
3. valutare i sistemi di difesa per la sicurezza della Balneazione;
4. Ove previsto, in relazione alle disposizioni generali, contenere specifica valutazione dell'eventuale incidenza sul sistema infrastrutturale e su quello delle aree di parcheggio.[68]

Articolo 95 – Valenza programmatica del Regolamento Urbanistico per le aree del Demanio Marittimo e dell'arenile comunale e Ambito di applicazione

1.L'attuazione delle previsioni urbanistiche riportate nel Regolamento urbanistico è da ritenersi di interesse pubblico di tutta la collettività e quindi di obiettivo per il raggiungimento di un miglioramento della qualità della vita del territorio comunale per tutti i cittadini attraverso la riqualificazione dell'ambiente costiero e di conseguenza della offerta turistica

2.Per le aree demaniali marittime e gli arenili comunali, la pianificazione urbanistica detta le destinazioni d'uso e la consistenza orientata a garantire il giusto equilibrio tra le esigenze del pubblico uso delle spiagge e del mare territoriale, identificando le aree su cui è possibile concedere l'occupazione e l'uso, anche esclusivo, e quelle destinate al libero utilizzo della collettività.

3.Le presenti norme, nell'assumere riferimenti per le localizzazioni e le perimetrazioni, utilizzano per alcuni siti le attuali denominazioni derivanti dalla gestione in corso (ad esempio Camping Tahiti, Villaggio Golfo del Sole, Il Boschetto, etc.), che potrebbero nel tempo modificarsi per rititolazione delle attività da parte dei soggetti gestori.

4.Senza che ciò costituisca variante, le denominazioni contenute nelle presenti norme potranno in qualunque momento essere modificate, purchè non siano modificati i dati localizzativi a cui si riferivano le denominazioni stesse.

5.La disposizione sopra indicata è applicabile anche per gli stabilimenti balneari e per ogni altra denominazione usata come riferimento localizzativo nella disciplina degli arenili contenuta nel presente articolo.

6.Sono sempre fatti salvi gli usi legittimi in atto.Inoltre, quando le presenti norme fanno riferimento a volumetrie esistenti, si intendono sempre, anche se non esplicitamente indicato, le volumetrie legittimamente esistenti che discendono da titoli abilitativi rilasciati ai sensi delle leggi vigenti.

[68] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64

CAPO II – TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE E DEI SISTEMI VEGETAZIONALI DEGLI ARENILI

Art.96 – Tutela delle risorse idriche

1.Ogni intervento di ristrutturazione urbanistica, di ampliamento dei volumi esistenti, di nuovo impianto per la balneazione, la ricettività e la nautica ammesso dalle presenti norme, è soggetto ad una preventiva verifica del bilancio idrico esistente e delle soluzioni adottate per l'approvvigionamento idrico.

Le aree occupate da corpi d'acqua sono tutelate ai fini del rispetto del sistema del deflusso idrico.

Nell'ambito della presente U.T.O.E.è sempre vietato il prelievo di acqua dalle falde e di norma non è ammessa la manomissione o modifica delle foci dei corsi d'acqua esistenti salvo diversa previsione dei Piani Attuativi del presente regolamento urbanistico, qualora sia dimostrata la loro assoluta necessità per la corretta esecuzione degli interventi previsti, previo superamento delle procedure di verifica di impatto ambientale previste dalla legislazione vigente.

Art.97 – Tutela dei sistemi idrogeopedologici

1.Le condizioni riportate dalla Relazione Geologica di supporto al Regolamento Urbanistico sono prescrittive per l'attuazione degli interventi edilizi e opere ammesse dalle presenti norme.

Oltre a quanto riportato nelle disposizioni del comma precedente, allo scopo di incrementare la tutela ambientale e qualitativa del patrimonio edilizio è stabilito:

- il divieto di realizzare volumi seminterrati e interrati nelle aree incluse nella presente U.T.O.E, salvo per la realizzazione di volumi tecnici per depositi per l'approvvigionamento idrico e per la sicurezza antincendio; quest'ultimi dovranno essere completamente interrati e laddove possibile previsti in aree esterne alla duna anche in aree pubblica.
- di ammettere esclusivamente le opere di conservazione e di ripristino degli assetti morfologici e vegetazionali, nella fascia litoranea costituita dalla spiaggia e dalla prima duna, o dai primi sedimenti dunali,
- di ammettere gli interventi finalizzati alla difesa dall'insabbiamento delle foci dei corsi d'acqua;
- di ammettere gli interventi finalizzati al ripascimento ed alla manutenzione ordinaria degli arenili per come definita dalle disposizioni di settore;

Art.98 – Tutela degli arenili, delle dune e delle spiagge

1.Gli interventi a difesa della linea di costa dai fenomeni erosivi non devono compromettere la leggibilità del paesaggio costiero, in particolare devono salvaguardare i sistemi dunali e retrodunali.

2.Sono vietati, per qualunque finalità, i prelievi di sabbia dai sistemi dunali, così come tutte le attività che apportino modificazioni a tali sistemi, a tutte le emergenze di interesse geomorfologico, di rilevanza paesaggistica e/o scientifica, alle formazioni vegetazionali di rilevanza ambientale.

E' vietata la delimitazione di cordoni dunali attraverso recinzioni, muretti di cemento e comunque ogni e qualsiasi intervento che preveda opere di fondazione di qualunque tipo.

3.E' sempre ammessa la realizzazione di recinzioni per le aree di duna mobile ai fini della tutela ambientale con l'uso di tecniche e metodologie naturalistiche, senza l'uso di cemento e calcestruzzo, salvo l'uso per scivoli e passaggi nel caso di obblighi imposti dalle leggi per il rispetto delle prescrizioni di accessibilità al pubblico demanio per i disabili.

4.Il prelievo di sabbia dalla battigia è ammesso esclusivamente per modiche quantità e comunque in esecuzione di progetti ed attività finalizzati alla difesa del litorale quali opere di manutenzione ordinaria degli arenili debitamente approvati dalle autorità amministrative competenti.

5.Nel caso di interventi predisposti dall'Amministrazione Comunale per la salvaguardia e la tutela di questa risorsa, con l'approvazione del progetto dell'opera pubblica, le aree interessate saranno soggette al vincolo preordinato all'espropriazione per l'acquisizione al patrimonio indisponibile dell'Ente da attuarsi con la dichiarazione di pubblica utilità a termini della legislazione vigente in materia.

6. Dove vi è presenza di pini prossimi all'arenile e il dislivello tra questo e la duna consolidata è di almeno 60 cm., tale da non permettere la realizzazione di interventi di sostegno della duna stessa con tipologia di ingengneria naturalistica, si ammette la realizzazione di piccoli muretti in tufo di contenimento.[69]

Art.99 – Tutela dei sistemi vegetazionali

1.Nei complessi vegetazionali naturali e artificiali, di interesse ambientale e paesaggistico, pubblici o privati, gli interventi devono assicurarne la conservazione e la tutela tendendo alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente e favorendo la diffusione delle specie tipiche locali.

2.Per i sistemi vegetazionali si stabiliscono le seguenti norme:

- conservazione della flora arbustiva, della macchia, della flora arborea e degli elementi floristici minori, delle sabbie litoranee, delle dune e delle scogliere;
- conservazione delle pinete costiere;
- divieto di essenze estranee e infestanti;
- reimpianto delle specie tipiche locali per la ricostruzione della vegetazione mancante.
- Per ogni intervento di manutenzione e/o ristrutturazione dei complessi vegetazionali si dovrà provvedere alla sostituzione della flora non tipica con quella locale.

[69] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 52 e 100

CAPO III – TUTELA DEL SISTEMA DI ACCESSIBILITA' AL MARE

Art.100 – Il Sistema di accessibilità al mare.

1.Il sistema dell'accessibilità comprende in via generale:

- Il sistema delle piste ciclabili;
- Il sistema dei percorsi pedonali paralleli alla fascia costiera;
- Il sistema dei percorsi di attraversamento per l'accesso agli arenili e al mare;

2.Con riferimento a quanto già precisato, all'art.61 delle presenti norme, i percorsi di attraversamento per l'accesso agli arenili e al mare, sono distinti in esistenti e di progetto.Quelli esistenti, dovranno essere tutelati e conservati, anche perchè nella maggior parte dei casi costituiscono unici accessi agli arenili e al mare utilizzabili non solo come connessione di passaggio ma anche per motivi di sicurezza e pronto soccorso.I percorsi nuovi, sono indispensabili al fine di garantire nuovi tracciati in prossimità di ambiti della costa carenti o addirittura completamente sprovvisti.In taluni casi, la realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico è subordinata all'obbligo della realizzazione dei nuovi percorsi anche attraverso la stipula di specifico atto d'obbligo o convenzione che ne garantisca l'uso pubblico.

3.Tali percorsi costituiscono invariante strutturale, e su di essi non è ammesso alcun intervento edilizio successivo che alteri, ostruisca o modifichi, anche parzialmente le misure ed il numero degli accessi al mare.Tali accessi potranno essere migliorati e adeguati solo per il rispetto della normativa per il superamento delle barriere architettoniche di cui alla L.13/89 e s.m.i.

4.Tutti gli interventi per il nuovo inserimento o modifica del sistema di accessibilità al mare non dovrà investire tratti di duna mobile e la realizzazione degli interventi dovrà seguire i criteri di esecuzione successivamente specificati.

5.La previsione degli accessi pedonali al mare sarà finalizzata prioritariamente al recupero e riutilizzazione di tracciati esistenti, alla ricostituzione del tratto di cordone dunale mancante o eroso ed alla puntualizzazione degli interventi di protezione con materiali naturali, alla previsione di adeguate delimitazioni e misure atte ad impedirne il calpestio.Le pavimentazioni non dovranno in alcun caso comportare impermeabilizzazione dei suoli.

6.Di norma il sistema degli accessi dovrà essere localizzato nella fascia più interna rispetto alla linea costiera delle aree a destinazione turistico-ricettiva e per la balneazione e la nautica.Le penetrazioni in direzione ortogonale alla linea di costa, sono consentite fino al limite delle dune.I passaggi pedonali dovranno seguire l'andamento discontinuo delle dune, il loro andamento planimetrico non potrà avere andamento perpendicolare alla linea di costa.Si preferirà la sistemazione del fondo con doghe di legno appoggiate al suolo.

7.Ai fini della miglior fruizione delle aree costiere, e in relazione ai diversi tipi di attività che vi si svolgono, sono previste opere per la realizzazione e la sistemazione di percorsi pedonali e ciclabili separati e protetti dal traffico meccanizzato, parallelamente alla linea di costa, attrezzati e arredati in conformità alla loro destinazione d'uso.

8.La realizzazione dei percorsi pedonali dovrà essere attuata con il criterio dell'intervento leggero, il che implicherà un miglioramento del fondo stradale e/o di un suo adeguamento con la realizzazione di un manto in materiale permeabile e la sua delimitazione attraverso bordi e cordoli, senza risalto sul terreno.

9.Nel caso di interventi predisposti dall'Amministrazione Comunale per la salvaguardia e la tutela di questa risorsa, con l'approvazione del progetto dell'opera pubblica, le aree interessate saranno soggette al vincolo preordinato all'espropriazione per l'acquisizione al patrimonio indisponibile dell'Ente da attuarsi con la dichiarazione di pubblica utilità a termini della legislazione vigente in materia.

CAPO IV – L'ARENILE

Art.101 – Articolazione dell'arenile in settori omogenei.

1.L'arenile è articolato in settori omogenei di riferimento, perimetrati nelle tavole, funzionali al riconoscimento di porzioni territoriali dalle caratteristiche simili e ricorrenti sia per lo stato attuale che per le destinazioni ammesse.

2.I settori omogenei sono in totale dodici. La sottozonizzazione degli arenili, di seguito descritta con sigle individuabili nelle tavole, è funzionale alla disciplina degli usi e degli interventi ammissibili, contenuta nel presente articolo.

3.Con riferimento a quanto sopra specificato, sono individuate e definite:

- LU (aree a libero uso)

quelle aree dove l'utilizzazione dell'arenile è permesso ai cittadini in forma gratuita senza che ne possa essere inibito l'accesso, nel rispetto delle disposizioni generali di salvaguardia e tutela, e dove l'Amministrazione predisporrà i servizi pubblici necessari.

- AGP (aree di gestione pubblica)

quelle aree dove l'utilizzazione dell'arenile è permesso per attività di interesse generale le stesse sono svolte direttamente dall'Amministrazione o gestite da privati per mezzo di appositi atti rilasciati dall'Amministrazione medesima, fermo restando l'intestazione esclusiva della concessione demaniale marittima in capo all'Amministrazione Comunale.

- SB (stabilimenti balneari)

quelle aree, individuate dalle presenti norme, dove l'utilizzazione dell'arenile demaniale è permesso in stretto collegamento con le strutture turistiche prospicienti e di quelle integralmente insistenti sul Demanio marittimo, in possesso dei requisiti minimi previsti dalla L.R.T.n.42/00 e s.m.i.,.

- AC (aree di servizio per strutture ricettive e associazione a carattere sociale)

quelle aree, individuate dalle presenti norme, dove l'utilizzazione dell'arenile è permesso in collegamento esclusivo a strutture turistico-ricettive e per associazioni di carattere sociale senza scopo di lucro che utilizzano la spiaggia per le attività statutarie di tipo associativo.

Il Regolamento per la gestione del Demanio Marittimo individuerà le tipologie turistico-ricettive, tra quelle classificate dalla legislazione regionale vigente, per le quali è ammesso il rilascio della concessione per l'uso delle aree demaniali e quelle per le quali sarà prevista la revoca in caso di trasformazione della utilizzazione della struttura ricettiva.

AAS (aree attrezzate di servizio per la nautica, gli sport nautici e le attività ricreative)

quelle aree dove l'utilizzazione dell'arenile demaniale marittimo è permesso esclusivamente per lo svolgimento di attività riferite alla nautica da diporto, alla nautica sociale, allo svolgimento di sport acquatici e del mondo sportivo nautico in genere o per attività ricreativo – balneari per determinate categorie, anche con funzioni di servizio alla spiaggia LU

ASA (aree di salvaguardia ambientale)

quelle aree dove sono presenti cordoni dunali originali o in via di ricostituzione, residui di duna originaria da salvaguardare o dove è necessaria la ricostituzione integrale della duna costiera e della sua vegetazione al fine di mantenere la peculiare tipologia vegetazionale marina di prossimità dell'arenile.

Art.102 – Le disposizioni comuni per l'arenile.

1.Di seguito sono riportate le disposizioni comuni per l'arenile che consistono in una serie di definizioni e norme tecniche ritenute fondamentali al fine della organica progettazione degli interventi ammessi nell'ambito della presente U.T.O.E.Tali disposizioni sono state riassunte in:

- Procedimenti e opere ammesse;
- Definizioni principali;

- Regole generali;
- Servizi minimi e requisiti per le spiagge libere;
- Servizi minimi e requisiti per le aree di gestione pubblica;
- Quantità e requisiti dimensionali delle componenti e dei servizi degli stabilimenti balneari;
- Quantità e requisiti dimensionali delle componenti e dei servizi delle aree in concessione a strutture ricettive e associazioni a carattere sociale;
- Quantità e requisiti dimensionali delle componenti e dei servizi per le aree attrezzate di servizio per la nautica, gli sport nautici e le attività ricreative anche con funzioni di servizio spiaggia di LU

a) Procedimenti e opere ammesse:

Salvo diverse specifiche disposizioni contenute nelle presenti norme, alla disciplina per settori, ogni intervento ammesso è soggetto alla presentazione di un progetto che sempre sia riferito all'intera unità di intervento rappresentata dall'area su cui insiste la previsione di Piano.

La proposta progettuale dovrà essere comprensiva delle sistemazioni ambientali oltre che delle opere edilizie e delle indicazioni circa smaltimenti, approvvigionamenti nonchè materiali, tecniche costruttive e finiture.Il progetto dovrà essere corredato di atto d'obbligo per quanto riferito a sistemazioni ambientali, o altre opere di interesse collettivo.

Le unità di intervento daranno atto del settore di riferimento entro cui si collocano, verificando gli effetti indotti sull'intero settore.

Le proposte progettuali per la realizzazione degli interventi di attuazione delle previsioni urbanistiche per le strutture balneari di qualsiasi tipologia o utilizzo ammissibile devono attenere all'intera area che il Piano urbanistico di riferimento disciplina, non essendo ammessa la loro attuazione parziale.

Il soggetto promotore deve avere la disponibilità, con qualunque titolo idoneo al possesso continuato, di tutte le aree, siano esse pubbliche o private, comprese nelle unità di intervento identificata dalla pianificazione urbanistica.

Le modalità di realizzazione delle recinzioni invernali anti-intrusione ~~sono soggette a titolo abilitativi e~~ sono definite nell'ordinanza demaniale . Dovranno essere realizzate con materiali idonei all'ambiente di riferimento senza possibilità di delimitare l'arenile in concessione a qualunque titolo, da collocarsi in assoluta aderenza alle strutture fisse delle strutture balneari e delle aree attrezzate.(max 1,5 metri di distanza). Per le recinzioni è vietato l'utilizzo di materiali da cantiere, o recinzioni di tipo agricolo utilizzate per la rimessa di animali da cortile (cannucciato o rete maglia sciolta). L'ordinanza demaniale potrà, anche con riferimento al contesto ambientale di riferimento, aggiungere ulteriori prescrizioni alle modalità di recinzione degli stabilimenti balneari, al fine di mantenere il decoro integrale dell'arenile anche nel periodo invernale.[70]

b) Definizioni principali:

- la profondità di riferimento dell'arenile è data dalla media della sua larghezza misurata dalla linea di battigia alla linea di stacco a monte della spiaggia, al netto della fascia di rispetto di 5 metri dalla battigia stessa.

- lo sviluppo longitudinale è la somma dello sviluppo longitudinale del fronte soggetto ad intervento unitario.

c) Regole generali:

1.L'arenile comprende fasce diverse, che i progetti di ristrutturazione e di nuova costruzione dovranno dettagliare:

- una fascia comprendente l'area sabbiosa prossima al mare, libera o attrezzata, destinata all'attività estensiva della balneazione e delle attività di servizio alla nautica ad essa collegate.

- una fascia formata dai diversi tipi di duna o sedimento di duna, anche superstite, da salvaguardare e tutelare e, ove possibile, ricostituire. Tale fascia deve essere intesa quale ambito per la definizione di

[70] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64

un'area non occupata dalle attrezzature dell'attività degli stabilimenti balneari da dedicare a "giardino del mare" che oltre che permettere il recupero della vegetazione deve consentire la libera visuale sul mare.[71]

- fascia delle attrezzature per la balneazione dove potranno essere realizzati gli interventi ammessi dalle presenti norme.

d) Servizi minimi e requisiti per le spiagge libere e le aree di gestione pubblica

1.Le spiagge destinate al Libero Uso e gli arenili di gestione pubblica rappresentano la manifestazione completa dell'interesse pubblico alla utilizzazione sociale e collettiva della spiaggia demaniale.

2.Le aree potranno essere attrezzate con i servizi utili per la riqualificazione della offerta turistica, previa predisposizione di un progetto di opera pubblica ai sensi della normativa vigente, redatto con i vincoli e le limitazioni di materiali e tipologie. Per le finalità di cui sopra, sono ammesse opere edili finalizzate alla realizzazione di cabine, che possano contenere i servizi essenziali di doccia e wc,, per l'uso pubblico,[72].

3.Il servizio di w.c.per le spiagge libere si intende esistente se almeno nel raggio di m.150 risulta disponibile un servizio igienico ad uso pubblico, opportunamente segnalato sulla spiaggia libera, anche situato all'interno di stabilimenti balneari o altra struttura a gestione pubblica o privata.

e) Quantità e requisiti dimensionali delle componenti e dei servizi degli stabilimenti balneari:

1.Gli stabilimenti balneari, con i loro ingombri volumetrici, i percorsi necessari all'accesso anche ai vari servizi con le superfici coperte aperte, non possono avere uno sviluppo longitudinale lineare complessivo sulla direttrice del mare in misura maggiore all' 80% della lunghezza della linea di battigia di pertinenza, e non devono impegnare una profondità ortogonale, rispetto alla linea del mare, maggiore del 25% della profondità di riferimento e comunque non oltre ml.12.

2.Per gli stabilimenti balneari realizzati in tratti di arenile posti all'interno di gruppi ed edifici e a questi adiacenti non vi sono limitazioni allo sviluppo longitudinale, mentre il limite della profondità ortogonale è pari al 35% della profondità di riferimento e comunque non oltre ml.15.

3.La fascia longitudinale che deve essere contenuta nella larghezza del 25% della profondità di riferimento può staccarsi dalla linea di inizio della medesima, di solito coincidente con il marciapiede della strada litoranea di una distanza fino a 7 metri.Il bagno può quindi essere collocato arretrato rispetto alla linea di stacco e può quindi essere servito da un percorso di accesso, anche coperto, non più largo di 2,5 m., collocato oltre la fascia del 25%.

4.I fabbricati devono essere ad un solo piano fuori terra, di altezza massima di m.2,30 dal piano terra di calpestio all'intradosso di copertura (orditura principale), e di m.3,30 alle eventuale colmo (intradosso dell'orditura principale).

5.Il piano di calpestio non può superare una altezza massima di cm.30 dal punto più basso del piano della spiaggia su cui appoggia.

6.Una eventuale maggiore sopraelevazione è consentita solo per protezione indispensabile dal mare, e viene recuperata dalla altezze massime interne.L'altezza massima complessiva non può mai superare i 2,60 m.all'intradosso della copertura e i 3,60 m.all'intradosso del colmo.

7.Non è ammesso realizzare il piano di calpestio nei settori di spiaggia già rialzati e costituiti da dune consolidate.

8.Per ogni stabilimento balneare devono essere assicurati:

- 1 wc disabili, con superficie minima di legge, debitamente attrezzato con lavamani dotato di erogazione di acqua automatica a pedale e di tutti gli accessori;

- 1 w.c.uomo ed 1 w.c.donna ogni 75 punti ombra, con superficie minima di 1,40 mq.e il lato minore non minore di 1metro; a detti servizi è ammessa deroga quando siano presenti 2 w.c.disabili distinti per uomo e donna;

---

[71] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 64, 89 e 91

[72] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64

- in alternativa ai 3 w.c.suddetti possono essere previsti 2 w.c.disabili suddivisisi uomo-donna;

- 1 wc, riservato al personale, con superficie minima di 1,40 mq.e il lato minore non minore di 1 ml., attrezzati con lavamani dotato di erogazione di acqua automatica a pedale e di tutti gli accessori.

- cabine spogliatoio di tipo a), con superficie utile minima di 1,00 mq.e lato minore non più piccolo di 0,90 ml., nella quantità minima del 10% dei punti ombra;

- una cabina di tipo b) e una doccia del tipo b), con superficie utile 1,80 mq.e lato minore non inferiore a 1,20 m.prive di barriere architettoniche;

- una doccia fredda senza possibilità di uso di saponi;

- un lavapiedi senza possibilità di uso di saponi;

- una superficie coperta aperta per un massimo del 25% della superficie di occupazione delle strutture dello stabilimento;

- un ripostiglio adeguato a contenere gli accessori obbligatori per l'infortunistica, l'antincendio e la sicurezza.

- un locale infermeria di almeno 9 metri quadri con lato minore non inferiore i 2,50 metri

9.Per ogni gruppo di 50 cabine dovranno prevedersi ulteriormente un w.c.e una doccia con possibilità di uso di saponi.

10.I w.c., le docce e le cabine devono avere aperture di almeno 0,5 mq.(anche protette da persiane) per la ventilazione, o disporre di ventilazione forzata per permetterne il ricambio d'aria.

11.L'altezza media minima interna di wc, cabine e docce e di altri servizi deve essere di m.2,10 e non superare comunque i 2,40 m..

12.Le coperture del tipo veranda afferenti la superficie coperta aperta devono avere altezza media minima di 2,20 m.e la minor altezza non inferiore a m.2,10.

13.I percorsi per l'accesso ai servizi, wc, cabine e docce devono avere larghezza non inferiore a 0,90 m., o a m.1,20 nel caso di porte contrapposte.

14.Per l'accesso a cabine e docce di tipo b) le larghezze devono essere non inferiori a m.1,20 e a m.1,50 nel caso di porte contrapposte.

~~15.La dimensione massima di spazi chiusi per la distribuzione, la somministrazione di alimenti o tavola calda degli stabilimenti balneari non deve essere superiore a mq.25 e la dimensione della cucina o angolo cottura non deve essere superiore a mq.16; la loro illuminazione e ventilazione deve essere garantita da aperture con superficie minima di 1/6 della superficie di calpestio ovvero da idonei impianti meccanici di ricambio d'aria.~~

15. La dimensione degli spazi chiusi per la distribuzione, la somministrazione di alimenti o tavola calda degli stabilimenti balneari è quella definita dai minimi consentiti dalla normativa sanitaria[73].

16.deve essere prevista la installazione di un gruppo di contenitori attrezzati per la raccolta differenziata.

17. E' ammessa l'installazione di volumi tecnici fuori terra debitamente schermati e integrati nelle attività dello stabilimento. La schermatura e l'integrazione dei volumi tecnici potrà avvenire anche contenendo i volumi tecnici all'interno di cabine.[74].

f) Quantità delle componenti e dei servizi delle aree di servizio per strutture ricettive e associazioni senza scopo di lucro

1.Le strutture turistico ricettive che rientrino tra quelle ammesse e che utilizzino per fini balneari aree in concessione per la posa di ombrelloni, poste ad una distanza superiore a mt.200 dall'arenile, dovranno obbligatoriamente dotare queste ultime, per ogni fronte mare di 30 ml.o minore (le aree AC con fronte superiore a 30 ml.raddoppiano obbligatoriamente le dotazioni), dei seguenti servizi:

- due w.c.chimici di cui 1 fruibile da disabili, aperto anche al pubblico uso;

- una doccia fredda senza possibilità d'uso di saponi;

[73] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione .64
[74] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64

- un ripostiglio per gli accessori obbligatori con superficie massima di mq.10.00.

- sei cabine spogliatoio del tipo b) di cui al precedente punto f).

- un gruppo di contenitori attrezzati per la raccolta differenziata;

2.I suddetti servizi dovranno essere realizzati con strutture a carattere temporaneo per il solo utilizzo stagionale.

3.Gli alberghi o altre strutture ricettive di qualunque tipo, poste ad una distanza inferiore a mt.200 dall'arenile, che utilizzino a fini balneari aree in concessione per la posa di ombrelloni, non potranno installare nessun manufatto ancorché temporaneo.

4.Nel caso di aree in concessione ad associazioni senza scopo di lucro, che svolgono l'attività di balneazione per i soli soci, sarà ammessa l'installazione temporanea sulla spiaggia demaniale di 2 servizi igienici, di cui uno per disabili, e di una cabina spogliatoio comune qualora l'arenile di riferimento della spiaggia abbia dimensioni utili nel rispetto delle presenti norme.

g) Quantità e requisiti dimensionali delle componenti e dei servizi per le aree attrezzate di servizio per la nautica, gli sport nautici e le attività ricreative.

1.Ogni area attrezzata di servizio, ove non usufruisca di servizi messi a disposizione da stabilimenti balneari adiacenti o posti ad una distanza non superiore a 100 ml., deve disporre:

- per il personale di 1 w.c.con lavandino, 1 locale spogliatoio con lo spazio per gli armadietti, 1 doccia con acqua calda;

- per gli utenti di 2 w.c.(uomo/donna), 1 w.c.disabili, due cabine di tipo a), una cabina di tipo b), una doccia del tipo b) di cui al precedente punto f), una doccia fredda senza possibilità di uso di saponi e un lavapiedi senza possibilità di uso di saponi;

- di 1 ripostiglio, adeguato a contenere gli accessori obbligatori per l'infortunistica, l'antincendio e la sicurezza;

- di 1 ambiente coperto aperto di almeno mq.4,00 che può anche essere costituito da ombrelloni speciali di grandi dimensioni.

- di uno spazio destinato ad ospitare i contenitori per la raccolta differenziata;

2.Gli elementi di servizio elencati devono far parte di un unico gruppo, essere realizzati preferibilmente con strutture in legno di tipo resistente all'aggressività marina ovvero con strutture diverse ove ciò si renda necessario per motivi statici.

3.E' possibile sistemare nelle aree attrezzate:

- strutture chiuse per il rimessaggio e per il deposito, realizzate esclusivamente con strutture in legno di tipo resistente all'aggressività marina, di quanto necessario all'attività che vi si svolge;

- sistemi ombreggianti per le necessità degli utenti delle strutture, ed in via eccezionale dove espressamente indicato dalle norme, singoli punti ombra come definiti dalla normativa regionale in materia di turismo;

4.La superficie utilizzabile per i servizi e le strutture ~~e gli elementi ombreggianti~~[75] precedentemente elencati, salvi i limiti d'uso stabiliti per ogni area attrezzata, non può essere maggiore del 40% della superficie complessivamente disponibile dell'area privata e/o in concessione che afferisce alla struttura.

5. E' ammessa la installazione di punti ombra o gazebo ombreggianti nel numero massimo consentito dal 40% della superficie in concessione al lordo delle aree occupate dai manufatti di cui ai precedenti comma.[76]

h) AGP, area a gestione pubblica per servizi alla spiaggia libera su aree LU

1.Nel caso in cui l'Amministrazione comunale intenda realizzare servizi di sostegno della spiaggia libera nelle zone LU potrà, attraverso una progettazione organica, procedere alla loro previsione ed individuazione puntuale e spaziale.

2.Oltre alle norme generali previste nel presente Regolamento, le strutture per la gestione di tali aree dovranno essere di carattere leggero, semplicemente appoggiate sull'arenile o su palafitte e

[75] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 165, 167 e 219.
[76] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 165, 167 e 219.

comunque rimosse al termine della stagione turistica, salvo diversa previsione progettuale per la tipologia di intervento e finalità dell'Amministrazione comunale

3.In tali aree l'Amministrazione Comunale, potrà organizzare e gestire attività ricreative per lo sport ed il tempo libero; potrà prevedere anche altri servizi attinenti all'attività turistico-ricreativa, balneare e nautica.

4.Il Regolamento per la gestione del Demanio Marittimo disciplinerà le procedure per l'assegnazione dell'eventuale gestione a terzi, fermo restando l'obbligo della concessione in capo all'Amministrazione comunale e la sottoscrizione di una convenzione con il soggetto gestore, al fine di garantire il mantenimento delle strutture e il rispetto della destinazione d'uso.

CAPO V – LA DISCIPLINA SPECIFICA DEI SETTORI DI ARTICOLAZIONE DELL'ARENILE

Art.103 – I Settori.

1.L'arenile è suddiviso in dodici settori omogenei, a partire dal confine con il Comune di Piombino fino ad arrivare al confine con il Comune di Scarlino. La sottozonizzazione degli arenili, di seguito descritta con sigle individuabili nelle tavole, è funzionale alla disciplina degli usi e degli interventi ammissibili, contenuta nel presente articolato normativo. Le misure riportate negli articoli da 104 a 115 sono assunte per eccesso o difetto all'unità superiore o inferiore.

2.Le tavole urbanistiche individuano i tratti di spiaggia demaniale già concessi in uso a stabilimenti balneari esistenti, quelli suscettibili di venir concessi in uso a nuovi stabilimenti balneari e quelli suscettibili di venir concessi in uso o limitati per gli stabilimenti già esistenti per le aree già concesse e tutte le altre tipologie di uso comunque ammissibili sulle spiagge demaniali marittime, sull'arenile comunale e del mare territoriale di riferimento.

3.Al di fuori delle indicazioni di uso, disciplinate dal presente Regolamento Urbanistico, non è ammesso il rilascio di concessioni per l'uso di arenili demaniali e/o comunali per finalità turistico ricreative.

4.Per i Settori di cui agli articoli che seguono sono definite le destinazioni e gli interventi tenute presenti le categorie di sensibilità ambientale (SA) come riportate dal P.T.C. e precisamente:

a) per i Settori da 1 a 7, di cui agli articoli da 104 a 110, è assunta la categoria SA3;

b) per i Settori da 8 a 11, di cui agli articoli da 101 a 114, è assunta la categoria SA4;

a) per il Settori 12, di cui all'articolo 115, è assunta la categoria SA2.[77]

Art.104 – II Settore 1.

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

LU, spiaggia in libero uso dal confine con il Comune di Piombino da ampliare fino a ml.453 di fronte mare; l'accesso sarà garantito attraverso l'individuazione cartografica di due percorsi pedonali nel Sistema dunale posti l'uno a sud della proprietà Baia Toscana e l'altro sul confine nord della proprietà Cariplo.

AC, area in concessione alla Colonia Marina Cariplo, per un fronte mare di ml.50, senza possibilità di realizzare manufatti sull'arenile e con l'obbligo di ritrovare i servizi all'interno degli edifici ricadenti nel Sistema dunale.

LU, spiaggia in libero uso dal confine con la concessione Cariplo fino all'AGP, per un fronte mare di ml.75.

AGP, area di gestione pubblica, posta a nord della foce del Fosso Cervia per un fronte totale di ml.100, dove individuare, oltre agli accessi pubblici al litorale, strutture per la tutela della balneazione e opere di sistemazione dello sbocco a mare del Fosso medesimo.

Art.105 – II Settore 2.

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

AGP, area di gestione pubblica, posta a sud della foce del Fosso Cervia per un fronte totale di ml.16, dove individuare accessi pubblici al litorale e opere di sistemazione dello sbocco a mare del Fosso medesimo, e accesso per natanti su carrelli di alaggio ed eventuali attrezzature per alaggio e varo.

AAS, area attrezzata di servizio gestita dalla L.N.I.volta alla nautica sportiva, per un fronte di ml.50 dalla AGP, senza possibilità di installare manufatti di alcun tipo e con l'obbligo di ritrovare i servizi minimi nella struttura esistente dell'ex Casello Idraulico, ovvero nelle corti di pertinenza delle medesime, posto a non più di 200 ml.dalla costa nell'U.T.O.E.di Pratoranieri.

Nell'ambito demaniale marittimo della AAS di servizio per la nautica sportiva è ammessa l'installazione di due gazebo per ombreggiamento delle dimensioni indicate dall'apposito "Regolamento di gestione del demanio marittimo" mentre è vietata l'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, di qualunque genere e tipologia.

AC, area in concessione ad associazione senza scopo di lucro gestita dall'A.N.M.I., per un fronte di ml.50.~~I servizi minimi dovranno essere individuati prioritariamente nella struttura esistente dell'ex Casello Idraulico,~~

[77] Integrato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 269

~~ovvero nelle corti di pertinenza delle medesime, posto a non più di 200 ml.dalla costa nell'U.T.O.E.di Pratoranieri.In caso di impossibilità manifestata, i servizi minimi, potranno essere individuati nell'area AC come disposto all'art.102, delle presenti norme~~ I Servizi minimi potranno essere individuati nella struttura esistente dell'ex Casello idraulico, ovvero nelle corti di pertinenza delle medesime, posto a non più di 200 ml dalla Costa, oppure nell'area Ac come alle disposizioni comuni delle presenti norme.[78].Il "Regolamento di gestione del demanio marittimo" disciplinerà l'installazione dei punti ombra.

SB, stabilimento balneare per un fronte di 70 ml., attuale denominazione Il Boschetto, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ~~ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alle presenti norme nonché di manutenzione e per il ripristino della duna originaria~~ dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna originaria ovvero ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.[79]

AC, area in concessione a strutture turistico ricettive per un fronte ridotto a ml.60, attuale denominazione Il Pelagone, senza possibilità di installare manufatti di alcun tipo e con l'obbligo di ritrovare i servizi minimi all'interno della duna pinetata retrostante (Asbr), nella parte pianeggiante della medesima posta a confine con il Viale Italia, inserita nel Sistema dunale e nell'U.T.O.E.di Pratoranieri, e l'obbligo di permettere un passaggio pubblico all'arenile LU garantito attraverso atto d'obbligo sottoscritto e debitamente registrato. Il passaggio sarà stagionale e temporale secondo l'apertura al pubblico della struttura e potrà essere realizzato congiuntamente alla proprietà confinante a nord come riportato nella Tav. 2.[80]

LU, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.194, con accesso pubblico che sarà garantito attraverso l'individuazione di un percorso pedonale nel Sistema dunale (Aaa).

SB, stabilimento balneare per un fronte di ml.92, attuale denominazione Giardino Beach, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione~~ ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alle presenti norme nonchè di manutenzione e per il ripristino della duna originaria~~. dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna originaria ovvero ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.[81] La struttura garantisce un passaggio pubblico all'arenile ai sensi di atto d'obbligo già sottoscritto e debitamente registrato; il passaggio sarà stagionale e temporale secondo l'apertura al pubblico della struttura.[82]

Al momento della esecuzione delle opere di difesa della costa da parte degli enti competenti per la protezione dell'abitato e degli arenili, lo stabilimento balneare Giardino Beach dovrà provvedere alla eliminazione dell'opera privata di difesa attualmente costituita dalla scogliera prospiciente l'impianto balneare.

Il mantenimento della concessione demaniale marittima per la posa del materiale balneare sarà quindi subordinata alla esecuzione della rimozione della scogliera privata.

Art.106 – Il Settore 3.

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

AC, area in concessione al Villaggio turistico Golfo del Sole per un fronte di ml. ~~555~~ 525[83], senza possibilità di realizzare manufatti sull'arenile e con l'obbligo di ritrovare i servizi all'interno degli edifici ricadenti nel Sistema dunale.

Al momento della esecuzione delle opere definitive di difesa della costa per la protezione dell'abitato e degli arenili, il suddetto concessionario Villaggio turistico Golfo del Sole dovrà provvedere alla eliminazione dell'opera privata di difesa attualmente costituita dalle scogliere prospicienti il Villaggio.

Il mantenimento della concessione demaniale marittima per la posa del materiale balneare e le altre finalità ammesse è quindi subordinata alla esecuzione della rimozione della scogliera privata

[78] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione. 33
[79] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64
[80] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 9, 10 e 49
[81] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64
[82] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 5
[83] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 16

ASA, area di salvaguardia ambientale per un fronte di ml. ~~786~~ 816[84] prospiciente LU, con previsione di esproprio della porzione privata con la finalità, di interesse pubblico, di procedere al completamento degli interventi di sistemazione ambientale, per la tutela ed il ripristino della duna, la sua tutela ed il ripristino della vegetazione superstite, per il suo rinfoltimento e rinnovo, oltre che per tutte quegli interventi necessari alla sistemazione della scarpata e l'inserimento di accessi pubblici.

In tale area non è ammessa la realizzazione di volumi e di manufatti di alcun genere e tipologia, né altri interventi di sistemazione e modifica della sua consistenza, ad esclusione delle opere necessarie per garantire l'attraversamento ed i passaggi di accesso al mare.

Per l'edificio esistente all'interno dell'ASA saranno ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia R4 anche[85] finalizzati ad una destinazione di servizio o ristoro, senza possibilità di incidere sul sistema dunale da ricostituire esterno alla proprietà, attraverso un progetto convenzionato a garantire l'effettivo utilizzazione nel tempo dell'edificio e dell'area di pertinenza.

Il progetto convenzionato dovrà prevedere la rimozione delle opere private di difesa, attualmente costituite dalla scarpata artificiale in cls e pietre prospiciente l'edificio presenti sull'area demaniale, e la loro sostituzione con opere di ingegneria ambientale.

LU, spiaggia libera per un fronte di ml.786 prospiciente ASA, dove sono presenti accessi obbligatori e interventi di sistemazione ambientali per la tutela e il ripristino della duna, per la tutela e il ripristino della vegetazione superstite e per il suo rinfoltimento e rinnovo, e quelle per le sistemazioni della scarpata.

Nell'ambito delle attività di manutenzione delle strade e degli accessi, ed in particolare al momento della esecuzione degli interventi di difesa della costa consistenti nell'eventuale ripascimento degli arenili, dovranno essere definiti gli interventi delle opere per il convogliamento degli scarichi a mare delle acque bianche, in modo da ridurre il dilavamento della spiaggia.

Art.107 – Il Settore 4.

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

SB, stabilimento balneare con fronte di ml.70, attuale denominazione Bagno Nettuno, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ristrutturazione~~ ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alle presenti norme nonchè di manutenzione e per il ripristino della duna originaria~~. dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.[86].La struttura garantisce un passaggio pubblico all'arenile ai sensi di atto d'obbligo sottoscritto e debitamente registrato.

E' ammesso l'ampliamento del fronte mare dello stabilimento di ulteriori ml.~~30~~ 31[87] rispetto alle misure attuali , con conseguente riduzione dell'AAS contigua, ~~solo per destinare l'area demaniale in ampliamento all'accoglienza di persone disabili, strutturando detto fronte dell'arenile con le attrezzature mobili idonee secondo le specifiche esigenze.~~ L'ampliamento è destinato all'accoglienza delle persone disabili prevedendo ombrelloni e tutte le necessarie attrezzature idonee a tale scopo dislocate in tutto lo stabilimento.

La variazione della destinazione d'uso e l'ampliamento del fronte previsto è subordinata alla stipula di apposito accordo convenzionale con l'Amministrazione Comunale per la disciplina di dettaglio per la sua attuazione. Nell'accordo convenzionale dovrà essere compresa specifica planimetria con l'esatta ubicazione degli ombrelloni e delle attrezzature destinate alle persone disabili dislocate in tutto lo stabilimento a dimostrazione che gli ulteriori 31 ml concessi siano stati effettivamente finalizzati a tale scopo[88].

AAS, area attrezzata di servizio per la piccola nautica (con alaggio e rimessaggio natanti) - fronte di ml.70, attuale denominazione AAS Nettuno, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ai soli fini dell'adeguamento a norme di legge successivi alle presenti norme.

---

[84] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 16

[85] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 231
[86] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64
[87] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 142
[88] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 17

E' ammessa l'utilizzazione, con riduzione del fronte mare a ml. ~~50~~ 39[89], per attività ludico sportive connesse alla balneazione, svolte con particolare attenzione alla salvaguardia ambientale.La variazione della destinazione d'uso, così come per la precedente area SB, è subordinata alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che indicherà la destinazione finale ed i termini per la gestione dell'area medesima per le nuove finalità di interesse pubblico.

Nell'ambito demaniale marittimo della AAS di servizio per la piccola nautica non è ammessa l'installazione di tende per ombreggiamento né di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, di qualunque genere e tipologia.

SB, stabilimento balneare per un fronte di ml.80, attuale denominazione Bagno Oasi, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ristrutturazione ~~ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alle presenti norme nonchè di manutenzione e per il ripristino della duna originaria~~. dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.[90].

ASA, area di salvaguardia ambientale, per un fronte di ml. 75 prospiciente l'AC, dove sono presenti opere di sistemazione ambientali per la tutela e il ripristino della duna, per la tutela e il ripristino della vegetazione superstite e per il suo rinfoltimento e rinnovo, e passaggio pubblico all'arenile garantito ai sensi di atto d'obbligo sottoscritto e debitamente registrato.

In tale area non è ammessa la realizzazione di volumi e di manufatti di alcun genere e tipologia, né altri interventi di sistemazione e modifica della sua consistenza, ad esclusione delle opere necessarie per garantire l'attraversamento ed i passaggi di accesso al mare.

AC area in concessione a strutture turistico-ricettive con un fronte di ml. 75 prospiciente l'ASA, attuale denominazione Spiaggia Le Dune, con possibilità di installazione di manufatti temporanei nei limiti fissati dalla presenti disposizioni.

SB, stabilimento balneare per un fronte di ml. 70, attuale denominazione Bagno Cerboli, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ~~ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alle presenti norme nonchè di manutenzione e per il ripristino della duna originaria~~. dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.[91]

SB, stabilimento balneare per un fronte di ml.70 attuale denominazione Bagno Baia Mia, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ~~ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alle presenti norme nonchè di manutenzione e per il ripristino della duna originaria~~. dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.[92]

Art.108 – Il Settore 5.

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

ASA, area di salvaguardia ambientale per un fronte di ml.95, con la presenza ancora significativa della duna costiera, da mantenere attraverso un progetto di iniziativa pubblica per la sua tutela, ricostituzione e manutenzione del manto vegetazionale, definito complessivamente dall'Amministrazione Comunale, comprendendo la duna residua della successiva area AC, anche ricorrendo alla stipula di convenzioni con i soggetti operanti nel settore, con la previsione di esproprio della porzione privata.

In tale area non è ammessa la realizzazione di volumi e di manufatti di alcun genere e tipologia, né altri interventi di sistemazione e modifica della sua consistenza, ad esclusione delle opere necessarie per garantire l'attraversamento ed i passaggi di accesso al mare.

[89] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 142
[90] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64
[91] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64
[92] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64

LU, spiaggia libera per un fronte di ml.95 prospiciente ASA, dove sarà garantito l'accesso attraverso l'individuazione di un percorso pedonale nel rispetto degli interventi di sistemazione ambientali per la tutela e il ripristino della duna e per le sistemazioni della scarpata.

AC area in concessione a strutture turistico ricettive per un fronte di ml. 20, attuale denominazione Hotel Aziza, senza possibilità di realizzare manufatti sull'arenile e con obbligo di manutenzione e ripristino della duna originaria, a cura e spese del soggetto proprietario, in continuità con l'ASA, ~~entro due anni dall'approvazione del progetto di sistemazione dell'ASA stessa redatto dall'Amministrazione Comunale~~.[93]

Il mantenimento della concessione demaniale marittima per la posa del materiale balneare sarà quindi subordinata alla esecuzione delle opere di sistemazione dunale previste dalle presenti norme.

Art.109 – Il Settore 6.

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

SB, stabilimento balneare per un fronte di ml. 40, attuale denominazione Bagno Snoopy, per il quale ~~è obbligatoria la riqualificazione, con obbligo di manutenzione e ripristino della duna originaria entro due anni dall'approvazione del presente regolamento.~~ dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Gli interventi di ristrutturazione sono vincolati alla manutenzione e salvaguardia della duna originaria superstite ed al ripristino della stessa laddove necessario.[94]

~~Il mancato avvio dei lavori di riqualificazione entro il termine biennale imposto dalle presenti norme comporta la decadenza dalla concessione demaniale marittima per la posa del materiale balneare ai sensi della lettera e) dell'articolo 47 del Codice della Navigazione.~~[95]

SB, stabilimento balneare per un fronte di ml. 50, attuale denominazione Bagno La Briciola, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ~~ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alle presenti norme nonchè di manutenzione e per il ripristino della duna originaria~~. dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.[96]

SB, stabilimento balneare per un fronte di ml. 75, attuale denominazione bagno Tropicana, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ~~ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alle presenti norme nonchè di manutenzione e per il ripristino della duna originaria~~. dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.[97]

Art.110 – Il Settore 7.

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

SB, stabilimento balneare per un fronte di 75, attuale denominazione Bagno Africa, per il quale ~~è obbligatoria la riqualificazione, con obbligo di manutenzione e ripristino della duna originaria entro due anni dall'approvazione del presente regolamento.~~ dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Gli interventi di ristrutturazione sono vincolati al ripristino nel 20% del fronte mare interessato, della duna quale "giardino del mare" .[98]

[93] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64

[94] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 54 e 64
[95] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64
[96] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64
[97] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64
[98] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 54 e 64

~~Il mancato avvio dei lavori di riqualificazione entro il termine biennale imposto dalle presenti norme comporta la decadenza dalla concessione demaniale marittima per la posa del materiale balneare ai sensi della lettera e) dell'articolo 47 del Codice della Navigazione.~~[99]

SB, stabilimento balneare per un fronte di 60, attuale denominazione Bagno Hotel Lido, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ~~ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alle presenti norme nonchè di manutenzione e per il ripristino della duna originaria~~. dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.[100]

SB, stabilimento balneare per un fronte di 95, attuale denominazione Bagno Golfo, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ~~ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alle presenti norme nonchè di manutenzione e per il ripristino della duna originaria~~. dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.[101]

AAS, area attrezzata di servizio gestita dal C.N.F., per un fronte di ml.50 destinata alle attività di sport nautici con la possibilità di deposito di natanti.

Al fine di ricomporre un sistema di attrezzature e servizi in armonia con l'ambiente si ammettono superfici coperte aperte per un massimo del 10% della superficie dell'area.

Nell'ambito demaniale marittimo della AAS di servizio per la nautica sportiva è ammessa l'installazione di tende per ombreggiamento delle dimensioni indicate dall'apposito "Regolamento di gestione del demanio marittimo" mentre è vietata l'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, di qualunque genere e tipologia.

E' ammesa la ristrutturazione mediante la ricostruzione della stessa volumetria del fabbricato esistente con struttura in legno.

Art.111 – Il Settore 8 – arenile delle baracche di ponente.

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

SB, nuovo stabilimento balneare con un fronte di ml.45, da realizzare attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica con la previsione di demolizione delle strutture incongrue, il mantenimento del solo edificio lato sud (pertinenza demaniale marittima) per ritrovare i servizi di ristorazione e l'inserimento di strutture accessorie in legno quali cabine, docce, ecc.Le strutture ed i servizi attinenti allo stabilimento balneare, dovranno risultare leggere, in legno o materiale idoneo, semplicemente appoggiate al terreno o ancorate a palificazioni.

SB, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Eden, dove sono ammessi:
- interventi di manutenzione e ristrutturazione ~~ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alle presenti norme nonchè di manutenzione e per il ripristino della duna originaria~~. dei fabbricati esistenti e di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.[102]

LU, spiaggia a libero uso per un fronte di ml. 297, dove sono presenti accessi pedonali da riqualificare per un idoneo utilizzo anche da parte dei disabili,

SB, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Miramare, per il quale ~~è obbligatoria, entro due anni dalla data di approvazione del presente regolamento, la riqualificazione architettonica~~ sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.[103]

---

[99] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64
[100] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64
[101] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64
[102] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64
[103] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64

AC, area in concessione alla struttura ricettiva dell'Hotel Parrini, per un fronte di ml. 25, ~~senza possibilità di realizzare strutture sull'arenile e con l'obbligo di provvedere, entro due anni dalla data di approvazione del presente regolamento, al~~ sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.[104] ed alla riqualificazione architettonica, funzionale e strutturale degli impianti di servizio alla balneazione poste al piano spiaggia.

SB, stabilimento balneare con un fronte di ml. 50, attuale denominazione Bagno Parrini, per il quale ~~è obbligatoria, entro due anni dalla data di approvazione del presente regolamento, la riqualificazione architettonica~~ sono ammessi:
- interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo;[105]
- interventi diretti convenzionati di riqualificazione edilizia-ambientale con la prescrizione della eliminazione delle volumetrie incongue sull'arenile, dell'accessibilità complessiva della struttura e dell'arenile pubblico, nonché con la possibilità di integrare i servizi per un massimo di 16 mq.; l'accessibilità all'arenile pubblico dovrà essere garantita dalla realizzazione, a propria cura e spese, del percorso pubblico in adiacenza previsto alla Tav. 2 del R.U. ovvero dall'interno dello stabilimento medesimo.[106]

LU, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.74, dove sono presenti accessi pedonali da riqualificare per un idoneo utilizzo anche da parte dei disabili,

AAS, area attrezzata per la balneazione dedicato all'accoglienza di persone disabili, per un fronte di ml.50, attuale denominazione Tangram, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alle presenti norme, strutturando sempre detto fronte dell'arenile con le attrezzature mobili idonee secondo le specifiche esigenze. In accordo con il concessionario potrà essere valutata la possibilità di spostare tale attività in altra area al fine di creare un polo per il turismo balneare accessibile vero elemento qualificante del turismo balneare Follonichese.[107]

Nell'ambito demaniale marittimo della AAS è ammessa l'installazione di tenda per ombreggiamento delle dimensioni indicate dall'apposito "Regolamento di gestione del demanio marittimo" nonchè l'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, di qualunque genere e tipologia ~~per il nel numero massimo consentito della superficie disponibile al netto delle aree occupate da manufatti nel limite del 40% della superficie in concessione~~ come previsto nell'articolo 102, punto g), comma 4[108] delle presenti norme

LU, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.39, dove sono presenti accessi pedonali da riqualificare per un idoneo utilizzo anche da parte dei disabili,

SB, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Roma, per il quale ~~è obbligatoria, entro due anni dalla data di approvazione del presente regolamento, la riqualificazione architettonica~~ sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.[109]

SB, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Orchidea, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ~~ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alle presenti norme nonchè di manutenzione e per il ripristino della duna originaria~~. dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.[110]

LU, spiaggia a libero uso per un fronte di ml. 33, dove sono presenti accessi pedonali da riqualificare per un idoneo utilizzo anche da parte dei disabili.

---

[104] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64
[105] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64
[106] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 171
[107] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64
[108] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 165, 167 e 219.
[109] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64
[110] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64

Settembre 2010, Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, modificate ed integrate a seguito dell'accoglimento totale o parziale delle osservazioni presentate.

STATO SOVRAPPOSTO

SB, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Ausonia, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ~~ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alle presenti norme nonchè di manutenzione e per il ripristino della duna originaria~~. dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.[111]

LU, spiaggia a libero uso per un fronte di ml. 74, dove sono presenti accessi pedonali idonei per l'utilizzo anche da parte dei disabili.

SB, stabilimento balneare con un fronte di ml. 55, attuale denominazione Bagno Florida, per il quale ~~è obbligatoria, entro due anni dalla data di approvazione del presente regolamento, la riqualificazione architettonica~~ sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività[112] secondo le disposizioni di seguito riportate:

- l'altezza in gronda, misurata dalla quota del piano di calpestio delle strutture esistenti al punto d'incontro tra la parete verticale e l'intradosso del solaio di copertura, non potrà superare i limiti minimi stabiliti dalla normativa igienico sanitaria e dal regolamento edilizio, con riferimento alla destinazione d'uso delle strutture da realizzarsi;

- l'edificazione di strutture d'altezza superiore a m.1,30 dal piano del marciapiede stradale, è ammessa fino al limite massimo di mt.8,00 del fronte stradale.Tali volumi, dovranno edificarsi esclusivamente nel lato nord-ovest del lotto di riferimento;

- l'area identificabile nelle tavole allegate non potrà essere coperta per una percentuale superiore al 50%.Il calcolo della superficie coperta, è ottenuto dalla sommatoria della proiezione a terra, della superficie delle strutture fisse e non, comprendendo anche marciapiedi e pavimentazioni in genere.

- la superficie coperta delle strutture di servizio (bar, punto di ristoro, servizi igienici annessi, ecc), non potrà eccedere la dimensione massima di mq.100,00.Tutte le strutture dovranno essere realizzate di ferro o legno, ad esclusione d'eventuali deroghe derivanti e conseguenti al rispetto di quanto stabilito dalla normativa igienico sanitaria vigente;

- le costruzioni d'altezza superiore a m.1,30, dalla quota del marciapiede stradale, non potranno avere coperture praticabili ed inclinate;

- le strutture la cui altezza all'estradosso o colmo di copertura, dalla quota del marciapiede stradale, è inferiore o uguale a m.1,30, non concorrono al limite definito al precedente punto e);

tutte le strutture dovranno avere un unico piano.

LU, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.166, dove sono presenti accessi pedonali idonei per l'utilizzo anche da parte dei disabili,

Il mancato avvio dei lavori di riqualificazione entro il termine biennale imposto dalle presenti norme comporta la decadenza dalla concessione demaniale marittima per la posa del materiale balneare ai sensi della lettera c) dell'articolo 47 del Codice della Navigazione per gli SB Miramare, Parrini, Roma e Florida e per la AC Hotel Parrini.

3.I vincoli del settore sono rappresentati da:

- GLI ACCESSI ALL'ARENILE

- I CORRIDOI LIBERI

Nei tratti di litorale ~~la cui profondità media è inferiore o uguale a mt.25,00~~,della spiaggia di ponente dovranno essere disposti corridoi liberi in modo da garantire dei corridoi liberi di larghezza minima m.3,00, dal fronte lato mare dei fabbricati, e m.5,00 tra due stabilimenti balneari, quando questi non risultino contigui.

~~Nei tratti di litorale la cui profondità media è inferiore o uguale a mt.30,00 dovranno essere disposti corridoi in modo da garantire dei corridoi liberi di larghezza minima di mt.5,00 dal fronte lato mare dei fabbricati e mt.5,00 tra due stabilimenti balneari, quando questi non risultino contigui.~~

[111] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64

[112] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64

~~Nei tratti di litorale la cui profondità media è superiore a mt.30,00, dovranno essere disposti in modo da garantire dei corridoi liberi di larghezza minima di mt.8,00 dal fronte lato mare dei fabbricati e mt.8,00 tra due stabilimenti balneari, quando questi non risultino contigui.~~[113]

La profondita' media sara' calcolata, dalla media delle profondita' relative alla figura geometrica che definisce l'area interessata dal fronte mare di ogni stabilimento balneare, includendo il tratto di arenile libero da strutture, che va dalla linea di costa al perimetro dell'edificato.]

4.Le opere precarie e temporanee.

Per gli stabilimenti balneari compresi in questo Settore sono ammesse opere precarie e temporanee, poste sull'arenile, secondo quanto~~ riportato nell'apposito "Regolamento unico per l'installazione di opere precarie e dei complementi di arredo e pubblicistica" allegato al Regolamento Edilizio Comunale.~~ disciplinato all'art.30 delle presenti norme.[114]

Art.112 – Il Settore 9.

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

SB, stabilimento balneare con un fronte di ml. 75, attuale denominazione Bagno Conchiglia per il quale ~~è obbligatoria, entro due anni dalla data di approvazione del presente regolamento, la riqualificazione architettonica~~ sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, comprendente l'abbattimento delle barriere architettoniche, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.[115]

SB, stabilimento balneare con un fronte di ml. 70, attuale denominazione Bagno Aloha, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ~~ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alle presenti norme nonchè di manutenzione e per il ripristino della duna originaria~~. dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo.[116]

~~Il mancato avvio dei lavori di riqualificazione entro il termine biennale imposto dalle presenti norme comporta la decadenza dalla concessione demaniale marittima per la posa del materiale balneare ai sensi della lettera e) dell'articolo 47 del Codice della Navigazione.~~[117]

Art.113 – Il Settore 10.

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

LU, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.136**,** dove sono presenti accessi pedonali da riqualificare per l'utilizzo anche da parte dei disabili con appositi progetti ed interventi di iniziativa pubblica;

AAS, area attrezzata di servizio per la nautica sociale, per un fronte di ml.45 ml.**,** sul lato sud della foce del Torrente Petraia, con accesso integrato ed attrezzato ed una configurazione di area arredata urbana mediante opere collegate al pennello scogliera sul lato in sx idraulica del torrente;

L'area sarà obbligatoriamente dotata di servizi a terra tra cui un locale di servizio all'impianto e per ristoro e accoglienza, con annessa veranda, oltre che di docce e servizi igienici per uso privato AAS e di servizio alla spiaggia libera, allo scopo di realizzare un punto di ormeggio per piccoli natanti sia a terra che nello specchio acqueo annesso all'impianto, con la previsione di installazione di pontili galleggianti.

Il progetto esecutivo di intervento sull'area pubblica valuterà in dettaglio, le dimensioni sufficienti allo svolgimento delle attività a terra, con particolare riferimento alla realizzazione dei locali di servizio all'impianto, al locale di ristoro, alla struttura necessaria per il controllo e la sorveglianza, e ai locali da adibire a pronto soccorso, servizi igienici e docce, con possibilità di realizzare uno scivolo da riservare

[113] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64
[114] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 54
[115] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64
[116] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64
[117] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64

esclusivamente all'alaggio dei mezzi di emergenza. Il progetto esecutivo dovrà contenere un planivolumetrico di dettaglio che riporti lo studio di inserimento ambientale dei locali e delle strutture ammesse a terra in relazione al contesto generale.[118]

I natanti a terra non potranno occupare una superficie maggiore del 60% di quella oggetto di intervento.

Dovrà essere prevista l'Isola ecologica per la raccolta dei rifiuti a servizio dell'area.

La foce e la sponda in sinistra del Torrente Petraia, potranno essere utilizzate per installare impianti ~~stagionali temporanei~~ [119]di supporto alla nautica come pontili galleggianti e passerelle, anche per ospitare mezzi e materiali per sport nautici compatibili con la dinamica idraulica del Torrente.

Tali strutture potranno essere realizzate anche attraverso l'adeguamento dei pennelli esistenti da attrezzare con camminamenti e punti di illuminazione inserendosi nel tessuto preesistente delle opere di arredo urbano.

La realizzazione di tali pontili galleggianti con funzionalità permanente, è subordinata alla definitiva esecuzione del progetto di protezione della costa elaborato a cura della Provincia di Grosseto, per la messa in sicurezza dell'area e della foce, che dovrà consentire di ottenere una elevata attenuazione del modo ondoso, una elevata circolazione idrodinamica, e il miglioramento del trasporto solido.[120]

Il Regolamento per la gestione del Demanio Marittimo disciplinerà i requisiti minimi per la gestione e le procedure per l'assegnazione dell'eventuale gestione a terzi, fermo restando l'obbligo della concessione in capo all'Amministrazione comunale e la sottoscrizione di una convenzione con il soggetto gestore, al fine di garantire il mantenimento delle strutture e il rispetto della destinazione d'uso.

Art.114 – Il Settore 11– arenile delle baracche di levante

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

LU, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.152**,** dove sono presenti accessi pedonali da riqualificare per l'utilizzo anche da parte dei disabili con appositi progetti ed interventi di iniziativa pubblica

SB, stabilimento balneare con un fronte di ml.55, attuale denominazione Bagno Cabana Cubana, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alla approvazione delle presenti norme.

SB, stabilimento balneare con un fronte di ml.55, attuale denominazione Bagno Elba, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ai soli fini dell'adeguamento alle disposizioni di Legge successive alla approvazione delle presenti norme.

LU, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.364**,** dove sono presenti accessi pedonali da riqualificare per l'utilizzo anche da parte dei disabili

2.I vincoli del settore sono rappresentati da:

- GLI ACCESSI ALL'ARENILE

- I CORRIDOI LIBERI

~~Nei tratti di litorale la cui profondità media è inferiore o uguale a mt.25,00 dovranno essere disposti in modo da garantire dei corridoi liberi di larghezza minima m.3,00, dal fronte lato mare dei fabbricati, e m.5,00 tra due stabilimenti balneari, quando questi non risultino contigui.~~

Nei tratti di litorale ~~la cui profondità media è inferiore o uguale a mt.30,00~~, della spiaggia di levante dovranno essere disposti corridoi liberi in modo da garantire dei corridoi liberi di larghezza minima di mt.5,00 dal fronte lato mare dei fabbricati e mt.5,00 tra due stabilimenti balneari, quando questi non risultino contigui.

~~Nei tratti di litorale la cui profondità media è superiore a mt.30,00, dovranno essere disposti in modo da garantire dei corridoi liberi di larghezza minima di mt.8,00 dal fronte lato mare dei fabbricati e mt.8,00 tra due stabilimenti balneari, quando questi non risultino contigui.~~[121]

[118] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 133.
[119] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 133 e 191
[120] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 133 e 191
[121] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 64

La profondità media sarà calcolata, dalla media delle profondità relative alla figura geometrica che definisce l'area interessata dal fronte mari di ogni stabilimento balneare, includendo il tratto di arenile libero da strutture, che va dalla linea di costa al perimetro dell'edificato.

- FILO FISSO

Come descritto e specificato all'Art. 57, comma 4, delle presenti Norme ed individuato graficamente nella Tav. 5.[122]

3. Le opere precarie e temporanee.

Per gli stabilimenti balneari compresi in questo Settore sono ammesse opere precarie e temporanee, poste sull'arenile, secondo quanto disciplinato all'art.30 delle presenti norme.[123].

Art.115 – Il Settore 12.

1.In tale settore sono individuate le seguenti sottozonizzazioni:

SB, stabilimento balneare per un fronte di ml.51, attuale denominazione Bagno Tirrenia, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ~~ai soli fini dell'adeguamento a norme di legge successivi alle presenti norme nonchè di manutenzione e ripristino della duna originaria~~ dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Gli interventi di ristrutturazione sono vincolati al mantenimento del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare" .[124]

AGP, area di gestione pubblica per un fronte di ml.104, a fini pubblici e sociali.Due accessi pubblici obbligatori, dotati di opportuna segnaletica, di cui uno integrato con servizi igienici, fontanella di acqua potabile ed eventuali altri servizi di supporto al turista saranno realizzati rispettivamente ognuno ai due lati esterni dell'area.L'accesso sul lato est, in quanto connesso alla pineta retrostante, avrà caratteristiche di buon inserimento rispetto a tale presenza; l'accesso lato ovest, prospiciente l'area AAS, sarà disciplinato per un utilizzo pedonale e veicolare d'emergenza e servizi.I servizi potranno essere ricavati anche entro i fabbricati esistenti;

AAS, area attrezzata per un fronte di ml.68 attuale denominazione La Spiaggina, per attività di sport nautici con semplici attrezzature per il deposito di piccoli natanti dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ai soli fini dell'adeguamento a disposizioni legislative e regolamentari di sicurezza della gestione nautica, successive alle presenti norme nonchè di manutenzione e ripristino della duna originaria.

Nell'ambito demaniale marittimo della AAS di servizio per la nautica è ammessa l'installazione di due tende per ombreggiamento delle dimensioni indicate dall'apposito "Regolamento di gestione del demanio marittimo" mentre è vietata l'installazione di punti ombra, come indicati nella normativa regionale in materia di turismo, di qualunque genere e tipologia.

SB, stabilimento balneare per un fronte di ml. 66, attuale denominazione Bagno Ombretta, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ~~ai soli fini dell'adeguamento a norme di legge successivi alle presenti norme nonchè di manutenzione e ripristino della duna originaria~~ dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Gli interventi di ristrutturazione sono vincolati al mantenimento del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare" . Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.[125]

LU, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.22.

SB, stabilimento balneare per un fronte di ml. 64, attuale denominazione Bagno La Pineta dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ~~ai soli fini dell'adeguamento a norme di legge successivi alle presenti norme nonchè di manutenzione e ripristino della duna originaria~~ dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività

[122] Integrato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 16
[123] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 54
[124] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 54 e 64
[125] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 54 e 64

nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Gli interventi di ristrutturazione sono vincolati al mantenimento del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare" Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.[126]

SB, stabilimento balneare per un fronte di ml. 70**,** attuale denominazione Bagno Il Gabbiano, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ~~ai soli fini dell'adeguamento a norme di legge successivi alle presenti norme nonchè di manutenzione e ripristino della duna originaria~~ dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Gli interventi di ristrutturazione sono vincolati al mantenimento del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare" Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.[127]

LU, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.78.

SB, stabilimento balneare per un fronte di ml.50**,** attuale denominazione Bagno Argentina, dove sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione ~~ai soli fini dell'adeguamento a norme di legge successivi alle presenti norme nonchè di manutenzione e ripristino della duna originaria~~ dei fabbricati esistenti ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica al fine dell'adeguamento alle necessità dell'attività nel rispetto delle disposizioni generali di cui al capo IV del presente Titolo. Gli interventi di ristrutturazione sono vincolati al mantenimento del 20% del fronte mare interessato quale "giardino del mare". Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.[128]

~~LU, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.10.con accessi pubblici garantiti per collegamento pineta/mare.~~[129]

AAS, area attrezzata di servizio alla balneazione per un fronte di ml.50, attuale denominazione Noleggio Hawaii, dove gli interventi ammessi sono finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici a confine con la spiaggia LU e privati, rappresentati dai servizi indicati dalle presenti norme ed un chiosco bar delle dimensioni massime di mq.16~~.; nonchè di manutenzione e ripristino della duna originaria.~~ Sono sempre ammessi interventi per la manutenzione della duna originaria o ricostituita e per il ripristino della stessa laddove necessario.[130]

E' ammessa la installazione di punti ombra o gazebo ombreggianti ~~nel numero massimo consentito della superficie disponibile al netto delle aree occupate da manufatti nel limite del 40% della superficie in concessione~~ come previsto nell'articolo 102, punto g), comma 4[131] delle presenti norme

LU, spiaggia a libero uso per un fronte di ml.72**,** con accessi e servizi pubblici garantiti dall'AAS adiacente;

AC, area in concessione alla ex colonia marina CIF, per un fronte di ml.30, senza possibilità di realizzare manufatti sull'arenile e con l'obbligo di ritrovare i servizi obbligatori dedicati all'interno degli edifici ricadenti nel Sistema dunale.

[126] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 54 e 64
[127] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 54 e 64
[128] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 54 e 64
[129] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 54 e 64
[130] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 54
[131] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 165, 167 e 219.

TITOLO VII – CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art.116 – Classificazione del patrimonio edilizio esistente:contenuti e finalità.

1.Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente nel centro storico della città - condotta in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle norme del Piano Strutturale - definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base della valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfo-tipologiche delle costruzioni, singole o aggregate, nonché del loro rapporto con il contesto di riferimento.
La documentazione di analisi di supporto alla classificazione è contenuta nel quadro conoscitivo denominato **"Schedatura urbanistico-edilizia del patrimonio urbano".**

2.Non sono classificati dal Regolamento Urbanistico:
- i manufatti e le consistenze edilizie interrate;
- gli edifici e i manufatti non presenti nella cartografia aerofotogrammetrica di base, fatta eccezione per singoli edifici inseriti come aggiornamenti cartografici speditivi.

3.Sulla base delle classi di valore elencate sono specificati gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle vigenti norme statali e regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni delle presenti norme.

4.Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni sulle consistenze edilizie e/o agli edifici esistenti legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria edilizia di carattere straordinario.
In mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l'attribuzione da parte del Regolamento Urbanistico di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi.Tali consistenze edilizie, in quanto soggette alle sanzioni di cui alle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia, non possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi.

Art.117– Edifici privi di classificazione/Disciplina e procedimento di classificazione

1.Sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo:
a) gli edifici legittimi esistenti alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico non presenti nella base cartografica utilizzata o comunque non espressamente classificati dallo stesso;
b) gli edifici legittimamente realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, diversi da quelli di cui al successivo punto 2 lett.c).

2.Non sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo:
a) gli edifici e/o manufatti privi di titolo abilitativo di natura edilizia;
b) i manufatti, ancorché legittimi, che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, serre di qualsiasi genere, baracche in legno, manufatti in materiali eterogenei, etc.).Tali manufatti, in assenza di classificazione, sono disciplinati dalla classe TL, edifici e manufatti a trasformabilità limitata riportati all'art.129 delle presenti norme.

3.Sugli edifici privi di classificazione di cui al punto 1 sono consentiti, nelle more della classificazione, i seguenti interventi urbanistico-edilizi:
- edifici di cui al punto 1 lett.a): interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie;
- edifici di cui al punto 1 lett.b): interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R1'.
- In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

4.Agli edifici privi di classificazione di cui al punto 1 può essere attribuita dalla Amm./ne Comunale una specifica classificazione a seguito della presentazione da parte dell'interessato della documentazione di seguito indicata:

- estratto del vigente Regolamento Urbanistico e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;
- rilievo dell'edificio in scala 1:50 o 1:100 (piante, prospetti, sezioni);
- relazione tecnico-descrittiva;
- riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (in originale);
- estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione.

5.Previa verifica e valutazione delle istanze pervenute da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amm./ne Comunale redige un repertorio degli edifici da classificare, determinandosi in merito in sede di aggiornamento quinquennale delle previsioni del Regolamento Urbanistico, ovvero adottando apposita variante allo strumento medesimo.

CAPO II – PATRIMONIO EDILIZIO

Art.118 – Classe 1 – edifici e/o Complessi edilizi di alto valore storico- architettonico.

1.E' attribuita la Classe 1 agli edifici e/o complessi edilizi originati dalla civilizzazione e strutturazione insediativa della città che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione, componenti qualificate del patrimonio urbano.
Avendo mantenuto caratteri storico-architettonici e formali di qualità, tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del sistema insediativo
Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici in scala 1:2.000.

*2.**Categorie di intervento edilizio:***
Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, purché gli interventi previsti risultino compatibili con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1 nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nel presente articolo.

*3.**Criteri e requisiti progettuali:***
Per gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 è prescritto il rispetto dei criteri e requisiti progettuali sotto elencati.
1) Interpretazione del processo evolutivo:
Interpretazione del processo evolutivo dell'organismo edilizio e documentazione delle principali fasi costitutive.Dimostrazione della coerenza e della compatibilità degli interventi di trasformazione proposti.
2) Documentazione delle componenti architettoniche e/o decorative:
Specifica documentazione grafica e/o fotografica delle principali componenti architettoniche e/o decorative dell'organismo edilizio, presenti all'interno e/o nei fronti esterni (scale, camini, colonne, capitelli, etc.).
3) Documentazione fotografica degli interni:
Specifica documentazione fotografica dei vani interni, capace di evidenziarne la natura spaziale, le tipologie di pavimentazione e di soffittatura, le caratterizzazioni delle pareti, i materiali di finitura.
4) Modifiche interne coerenti:
Interventi interni di razionalizzazione o riqualificazione coerenti con le caratteristiche tipologiche, strutturali, architettoniche, distributive, formali e decorative dell'organismo edilizio, da attuarsi con tecniche preferibilmente reversibili.
5) Conservazione dei fronti esterni principali:
Conservazione dell'unità formale dei fronti esterni principali.Eventuali modifiche possono essere ammesse solo per il ripristino di aperture già esistenti, per la realizzazione delle aperture dipinte, per la realizzazione di nuove aperture coerenti con i caratteri compositivi e formali storicizzati delle facciate.
6) Abaco delle finiture:
Abaco delle finiture, finalizzato a specificare le caratteristiche qualitative dell'intervento proposto (tecniche, materiali, coloriture, etc.).

Gli interventi sugli edifici d/o complessi edilizi di Classe 1 sono finalizzati alla conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, introducendo solo trasformazioni compatibili e coerenti con:

- l'impianto morfo-tipologico dell'edificio e/o del complesso edilizio;
- i materiali, i caratteri costruttivi, gli elementi decorativi originari;
- i caratteri spaziali e formali dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di
- stratificazione dell'edificio e/o del complesso edilizio.
- Fermi restando i limiti di superficie utile abitabile (Sua) per ciascuna unità abitativa, il frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo ove esso risulti compatibile con le

caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento.In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:

- della leggibilità del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni e stratificazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale;
- del grado maggiore o minore di organicità architettonica delle singole parti.

Non è consentita:

- la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca;
- la creazione di aperture a filo tetto, salvo dimostrate esigenze di accesso alla copertura per motivi di manutenzione o di sicurezza.

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

4.Non è consentita la realizzazione di cantine, vani accessori interrati o seminterrati in genere.
La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è ammessa solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti.In tal caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante, sempre che ciò sia consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

5.Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 costituiscono immobili meritevoli di tutela "*per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico*" ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di disciplina dell'attività edilizia.
Le denunce di inizio dell'attività per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria da eseguirsi su tali immobili sono subordinate, al parere della Commissione Edilizia ai sensi dell'art.4 del Regolamento Edilizio Comunale.

6.I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive.Il parere della Commissione Edilizia espresso ai sensi dell'art.4 del R.E.C., può prescrivere l'adozione di particolari materiali, tipologie e modalità di intervento, coerenti e compatibili con quelle originarie, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

7.Fatta eccezione per interventi localizzati di manutenzione ordinaria o straordinaria, gli elaborati tecnici di progetto riferiti ad edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche storicizzate o meno) con la individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (pavimentazioni, arredi, formazioni arboree decorative, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 7.

8.Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni per il verde privato soggetto a tutela:

- non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
- le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura, salvo specifiche eccezioni eventualmente consentite dal Regolamento Edilizio.Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio.

9.Ferme restando le competenze degli enti ed organismi preposti alla tutela dei beni culturali e del

paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni ad integrazione e specificazione delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Art.119 – Classe 2 – edifici e/o Complessi edilizi di valore storico-architettonico.

1.E' attribuita la Classe 2 agli edifici che, in larga parte originati dalla civilizzazione e strutturazione della città e costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione, strutture fondamentali dei tessuti storici.
Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.

*2.**Categorie di intervento edilizio:***
Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
- manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1', nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

Per adeguamenti alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie, ed esclusivamente per pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono altresì consentiti una tantum interventi di ristrutturazione edilizia 'R2', a condizione che:
- l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento;
- non siano realizzate modifiche esterne visibili dalla pubblica via.

Fermo restando i limiti di superficie utile abitabile (Sua) per ciascuna unità abitativa, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a, **mq 50** è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento.
In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:
- del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale.

Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca.
E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

3.La realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati è ammessa solo entro la proiezione dell'edificio soprastante.I volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

4.Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

5.I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

6.Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni per il verde privato soggetto a tutela:
- le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti: tale disposizione si applica anche qualora siano

state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative.Ove non contrastanti con la tutela degli elementi di invarianza, possono tuttavia essere previste dal Regolamento Edilizio specifiche eccezioni, fermi restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari ed il rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area;
- devono essere conservate le componenti storiche del paesaggio rurale eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (terrazzamenti, pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio.

7.Ferme restando le competenze degli enti ed organismi preposti alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni di dettaglio ad integrazione e specificazione delle disposizioni di cui al presente articolo.

Art.120 – Classe 3 – edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale

1.E' attribuita la Classe 3 agli edifici e/o complessi edilizi originati dalla strutturazione urbana della città e che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione, distribuzione e negli allineameanti, elementi o porzioni di fronti caratterizzanti la struttura della città, ovvero testimonianze significative dell'organizzazione urbana.
Vi rientrano edifici e/o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 2, ma di minore rilevanza morfotipologica, nonché fabbricati i cui caratteri originari risultano in parte alterati da successive trasformazioni.
Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.

*2.**Categorie di intervento edilizio:***
Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
- manutenzione ordinaria e straordinaria, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' ed 'R2', nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

3.Fermi restando i limiti di superficie utile abitabile (Sua) per ciascuna unità abitativa, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a, **mq 50** è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento.
Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca.
E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

3.La realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati è ammessa solo entro la proiezione dell'edificio soprastante. I volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.
Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento

nonché con il contesto di riferimento, sono consentite *una tantum* le seguenti addizioni funzionali, come definite dalle presenti norme:
a) addizioni funzionali necessarie per la costruzione dei servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, per i soli edifici con volume (V) inferiore a mc 400 che ne siano sprovvisti, ed a condizione che l'intervento non comporti un incremento superiore a mq 8,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
b) addizioni funzionali eventualmente necessarie per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie di pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:
- l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- le consistenze aggiuntive non siano visibili dalla pubblica via;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

4.Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

5.I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile.

6.Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni per il verde privato soggetto a tutela:
- le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti.
- ove non contrastanti con la tutela degli elementi di invarianza, possono tuttavia essere realizzate dal Regolamento Edilizio opere facilmente reversibili finalizzate alla delimitazione di aree di pertinenza di singole unità immobiliari, fermi restando l'unitarietà della progettazione degli interventi necessari ed il rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area;
- devono essere conservate le componenti storiche della strutturazione urbana eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio.

7.Ferme restando le competenze degli enti ed organismi preposti alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni ad integrazione e specificazione delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Art.121 – Classe 4 – edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico – testimoniale in rapporto al contesto urbano

1.E' attribuita la Classe 4 agli edifici e/o complessi edilizi, generalmente di impianto risalente ai primi decenni del '900, che caratterizzano le porzioni storicizzate del tessuto insediativo della città.Tali edifici e/o complessi edilizi, scarsamente o coerentemente trasformati, costituiscono insieme alle loro pertinenze storicizzate una quota rilevante del patrimonio edilizio invariante.
Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 4 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.

2.Categorie di intervento edilizio:
Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 4 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
- manutenzione ordinaria e straordinaria, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali
- dell'immobile;

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' ed 'R2', nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3[132]

Fermo restando i limiti di superficie utile abitabile (Sua) per ciascuna unità abitativa, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a **mq 50,** è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento.
Non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio (anche per quanto riguarda infissi, serramenti, tinteggiature, etc.) o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.
Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:

- solo sul fronte tergale: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

3.Sugli edifici di Classe 4 è altresì consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile.Tale incremento non può superare i ~~75~~ 130[133] mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura.Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non comportino rialzamenti della linea di gronda superiori a cm 30 e non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;
- l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti plano-altimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.
- Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:
- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previgente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.

4.Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- le consistenze aggiuntive non siano visibili dalla pubblica via;

[132] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 75, 78, 154, 163, 215, 251e 256
[133] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54

- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta all'incremento volumetrico una tantum di cui al precedente punto 3.

5.Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti e aree delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

6.I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'immobile, nonché la salvaguardia di eventuali elementi decorativi e/o manufatti storicizzati.A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

7.Nelle aree pertinenziali degli edifici di Classe 4 è prescritta la conservazione dei seguenti elementi, se di rilevanza storica o testimoniale:

- sistemazioni arboree costituite da individui adulti e sistemazioni vegetali a impianto preordinato in
- genere;
- cancelli, recinzioni, pavimentazioni, volumi secondari (VS), arredi fissi in genere;
- eventuali opere di sistemazione del terreno (muri di sostegno, terrazzamenti etc.).

La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia degli elementi di cui sopra.

8.Ferme restando le competenze degli enti ed organismi preposti alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni ad integrazione e specificazione delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Art.122 – Classe 5 – edifici e/o Complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico testimoniale.

1.E' attribuita la Classe 5 agli edifici che costituiscono la parte di minor interesse architettonico e/o storico-testimoniale del patrimonio.Presentano comunque caratteri morfologici di valore strutturante nei confronti dei tessuti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio rurale, con i quali si pongono talora in rapporto disarmonico.
Vi rientrano edifici e/o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 4, ma di minore rilevanza morfotipologica, nonché fabbricati di origine rurale i cui caratteri originari risultano sensibilmente alterati da successive trasformazioni, ovvero in condizioni di degrado tali da rendere problematici o impraticabili eventuali interventi di recupero.
Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 5 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000

*2.**Categorie di intervento edilizio:***
Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 5 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3', nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo;
- ristrutturazione edilizia 'R4' a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile;
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3[134]
- sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum, nel

[134] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 75, 78, 154, 163, 215, 251e 256

rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3.Tali interventi sono ammissibili solo ove l'edificio presenti alterazioni non recuperabili dei suoi caratteri originari.

E' consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a, mq 50.

E' consentita la modifica dei prospetti purché gli interventi risultino coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti il contesto di riferimento e contribuiscano all'eliminazione di eventuali elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.

Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:

- solo sul fronte tergale: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

Gli interventi edilizi, con l'eccezione di quelli di sostituzione edilizia, devono caratterizzarsi per modalità progettuali, tecniche di intervento e impiego di materiali tesi al mantenimento o al recupero delle caratteristiche morfo-tipologiche originarie dell'organismo edilizio, garantendo altresì la salvaguardia di eventuali elementi architettonici e/o decorativi di interesse testimoniale.Per tali interventi è ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di riqualificazione di cui al presente articolo.

3.Sugli edifici di Classe 5 è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile.Tale incremento non può superare i ~~100~~ 180[135] mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia) per gli edifici ricadenti nelle aree urbane ed è realizzabile solamente a condizione che:

- negli edifici ricadenti nelle aree urbane la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura.Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;
- l'intervento risulti pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali
- dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti plano-altimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
- nelle aree urbane delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.

L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione, nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento e sia teso al raggiungimento di più elevati livelli estetici e prestazionali rispetto alla situazione preesistente e ad un più equilibrato inserimento dell'edificio nel contesto di riferimento.

[135] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54

4.Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:
- l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- le consistenze aggiuntive non siano visibili dalla pubblica via;
- nelle aree urbane delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta agli incrementi volumetrici una tantum di cui al precedente punto 3.

5.Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

6.I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano di riferimento.A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

7.La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) nelle aree pertinenziali degli edifici di Classe 5 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia di eventuali sistemazioni e/o elementi di arredo aventi rilevanza storica o testimoniale.

Art.123 – Classe 6 – edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi e di interesse architettonico o morfologico.

1.E' attribuita la Classe 6 agli edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati, di formazione recente, possono presentare elementi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, risultando altresì coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano.
Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.

*2.**Categorie di intervento edilizio:***
Sugli edifici di Classe 6 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4;
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3[136]
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3.
- Sono consentiti, solo se coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento:
- il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a, mq 50.[137]
- la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici;
- la realizzazione di balconi e terrazze.Le terrazze a tasca sono consentite solo sulla falda tergale di copertura;
- la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

[136] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 75, 78, 154, 163, 215, 251e 256
[137] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 54

3.Sugli edifici di Classe 6, è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile.Tale incremento non può superare i ~~100~~ 180[138] mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:
la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergale di copertura;
l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);
le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.
Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:
- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previdente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.
L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

4.Sono fatti salvi e possono trovare attuazione gli interventi urbanistico-edilizi riferiti ad edifici di Classe 6 che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico siano già assentiti dagli organismi tecnici e consultivi dell'Amm./ne Comunale - nonché dagli enti ed organismi preposti alla tutela del vincolo paesaggistico, ove presente.

5.Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali delle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio.

6.I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di ristrutturazione edilizia 'R4', di demolizione e ricostruzione (parziale o totale), nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici – debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto.A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento.

7.La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc.nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

Art.124 – Classe 7 – Edifici Multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico

1.E' attribuita la Classe 7 agli edifici e/o ai complessi edilizi di origine recente, di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.), nei quali si possono riscontrare elementi di interesse architettonico o morfologico, anche con riferimento ad impianti sincronici preordinati da strumenti urbanistici attuativi o progettazioni unitarie.

[138] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 7 sono identificati con apposito segno grafico alle tavole su base C.T.R.in scala 1:2.000.

2.Categorie di intervento edilizio:
Sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 7 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3';
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4[139]
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi punti 4 e 5;
- ristrutturazione urbanistica.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 4, sono consentiti:

- la modifica puntuale dei prospetti, ove si tratti di interventi coerenti con le caratteristiche dell'edificio;
- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari; purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a, mq 50.[140]
- la realizzazione di terrazze a tasca, limitatamente ad edifici aggregati con tipologia a schiera;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

Tali interventi devono risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio e non comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.

3.Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito, salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio:
a) modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica;
b) tamponamento parziale o totale di logge o di spazi a pilotis, attuabili solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche.
Non è consentito il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico;
c) la realizzazione o la modifica sostanziale di balconi, terrazze e logge;
d) realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti dal balcone soprastante esistente o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque delle facciate, anche laterali, visibili dagli spazi pubblici.
Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali.Salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio, il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati, ovvero assentito dal condominio.

4.Esclusivamente a seguito di interventi di totale demolizione e ricostruzione finalizzati prioritariamente a perseguire obiettivi di miglioramento della qualità edilizia, applicazione dei principi di edilizia sostenibile, adeguamento sismico e miglioramento acustico dei fabbricati , possono essere consentiti una tantum:[141]
a) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70,

[139] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 75, 78, 154, 163, 215, 251e 256
[140] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 54
[141]Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 54

consentiti solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
b) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70.
Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 10% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente, ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
c) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in sopraelevazione, consistenti rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile abitabile (Sua);
d) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per un volume (V) aggiuntivo massimo pari al 10% del volume (V) legittimo esistente, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.
Gli interventi di cui alle lettere a) e b), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere c) e d), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi.I relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio.

Gli interventi di cui sopra, comportano:

- la maggiore qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: gli interventi di cui alla lett.b) favoriscono l'insediamento di attività commerciali, pubblici esercizi o attività di servizio negli spazi situati a piano terreno.

5.Negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco, ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 18,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum di cui al precedente punto 5 lett.a) e b).

~~6.Non è comunque consentita la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali - né l'utilizzo abitativo di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, a meno che tale destinazione d'uso non fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione dell'edificio), e fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria.~~[142]

~~7.~~6. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto.A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

~~8.~~7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc.nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

[142] Abrogato a seguito accoglimento osservazione n. 54 in quanto in merito alle funzioni si fa riferimento esclusivo al piano delle funzioni.

Art.125 – Classe 8 - Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incorenti con caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento.

1.E' attribuita la Classe 8 agli edifici di formazione recente privi di coerenza o di relazioni strutturate con il contesto, rispetto ai caratteri morfo-tipologici del quale risultano sostanzialmente estranei o in rapporto disarmonico.Trattasi in genere di edifici di interesse architettonico e/o morfologico modesto o nullo, comunque non riconducibili - per tipologia, dimensioni e relazioni con il contesto - ad altre classi di valore
Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 8 sono identificati con apposito segno grafico alle tavole su base C.T.R.in scala 1:2.000.

2.Categorie di intervento edilizio:
Sugli edifici di Classe 8 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3';
- sostituzione edilizia a parità di volume (V).Nell'edificio ricostruito devono riscontrarsi più elevati valori architettonici e prestazionali rispetto all'edificio preesistente;
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4[143]
- Demolizione e ricostruzione, anche con incremento volumetrico una tantum, limitatamente alle fattispecie contemplate al successivo punto 3.

Sono consentiti:
- la modifica dei prospetti, a condizione che gli interventi non comportino l'introduzione di elementi disarmonici;
- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari; purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a, mq 50.[144]
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.
- la modifica o la realizzazione di balconi e terrazze, fatta eccezione per quelle a tasca.Tali interventi devono per quanto possibile contribuire ad elevare la qualità architettonica dell'edificio esistente.

3.Nelle aree urbane delle presenti norme, limitatamente agli edifici che risultino legittimamente adibiti ad uso residenziale alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, sono consentiti interventi di totale demolizione e successiva ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto dei seguenti parametri, calcolati con riferimento al lotto di proprietà:
- Rapporto di copertura: Rc max 30%
- Altezza massima: Hmax ml 14,00, fatto salvo quanto sotto specificato
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 70%
- Superficie permeabile di pertinenza: Spp min 25%
- Superficie utile abitabile delle unità immobiliari: Sua min 60 mq

L'edificio ricostruito non può superare l'altezza in gronda del più basso degli edifici confinanti.
L'intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum di cui sopra:
comporta il superamento degli elementi di incoerenza o disarmonia con il contesto di riferimento e garantisce una elevata qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici etc.)
deve determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc..

[143] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 75, 78, 154, 163, 215, 251e 256
[144] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 54

contribuisce alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

4.Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite *una tantum* addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:
l'incremento complessivo non superi i mq 18,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
nelle aree urbane delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti.
Le addizioni funzionali di cui trattasi non sono cumulabili all'intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico *una tantum* di cui al precedente punto 3.

5.I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di sostituzione edilizia, nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto.A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno di riferimento.

6.Sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

7.La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc.è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

Art.126– Classe 9 – Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico

1.E' attribuita la Classe 9 agli edifici di origine recente realizzati con caratteri tipologici e morfologici finalizzati allo svolgimento di attività produttive o di tipo specialistico comunque diverse dalla residenza (edifici per uso industriale, artigianale, commerciale, magazzini, depositi, etc.) nei quali non si riscontrano rilevanti elementi di interesse architettonico o morfologico, vi rientrano inoltre gli edifici sede di attività comunali ove gli interventi su tali edifici sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), fermo restando il rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dal Regolamento Urbanistico (e/o da piani o programmi di settore di competenza comunale) per le singole aree interessate.
Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 9 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.
Per quegli edifici che, al momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico, hanno destinazione di stabilimento balneare prevalgono, ove in contrasto con quanto riportato nei comma successivi, le disposizioni riportate al Titolo VI delle presenti Norme.[145]

*2.**Categorie di intervento edilizio:***
Sugli edifici e/o complessi edilizi sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3';
- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari; purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a, mq 50.[146]
- incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4[147]

[145] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 171
[146] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 54
[147] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 75, 78, 154, 163, 215, 251e 256

- sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni sotto specificate;
- ristrutturazione urbanistica.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 9 sono suscettibili di incrementi volumetrici esclusivamente nei seguenti casi:

- all'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi nei limiti stabiliti dalle disposizioni che regolano i singoli tessuti;
- Gli interventi urbanistico-edilizi sopra elencati sono comunque subordinati al rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, laddove comportino:
- incremento di volume (V);
- incremento di superficie utile lorda (Sul);
- aumento del numero di unità immobiliari;
- modifica della destinazione d'uso.
- Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 3, sono comunque consentiti:
- l'accorpamento delle unità immobiliari;
- la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

3.Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché le addizioni funzionali o volumetriche eventualmente consentite, da eseguirsi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo, perseguono per quanto possibile il miglioramento qualitativo dei medesimi dal punto di vista architettonico e funzionale.
All'interno delle aree urbane delle presenti norme tali interventi concorrono per quanto possibile alla riqualificazione o alla valorizzazione dello spazio pubblico.

4.All'interno delle aree urbane delle presenti norme, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali (anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum, ove consentito):

- comportano una adeguata qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti
- rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.
- Inoltre:
- all'interno dei tessuti insediativi prevalentemente residenziali delle presenti norme: sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume (V) non superiore al volume (V) legittimo esistente a condizione che sia garantito un corretto inserimento dell'edificio ricostruito nel contesto insediativo di riferimento, e fermo restando il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti;
- Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume (V) non superiore al volume (V) legittimo esistente, a condizione che sia garantita la riqualificazione paesaggistica e ambientale del sito, ed in coerenza con gli obiettivi specificati negli articoli che disciplinano le singole aree;

A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione grafica e fotografica estesa all'intorno di riferimento.

5.Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina, sono ammesse le destinazioni d'uso previste per i singoli tessuti o aree.

6.La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc.è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate – anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico nelle aree urbane.

Art.127– Classe 10 – Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con i contesti insediativi

1.E' attribuita la Classe 10 agli edifici realizzati in epoca recente nelle aree urbane le cui caratteristiche incongrue (per tipologia, morfologia, caratteri costruttivi e/o dimensioni) e il cui rapporto con il contesto sono da considerarsi detrattori delle qualità degli insediamenti.
Per tali edifici, che presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza, è da perseguire prioritariamente la demolizione ai fini di una ricostruzione in armonia con i tratti urbanistico-edilizi del contesto di riferimento.
La Classe 10 non comprende consistenze realizzate con caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, serre, baracche in legno, manufatti in materiali eterogenei, etc.).
Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 10 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.

2.***Categorie di intervento edilizio:***
Sugli edifici legittimi di Classe 10 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, con interventi finalizzati ad apportare migliorie architettoniche e/o funzionali, ma comunque nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie;
- sostituzione edilizia ed interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, nel rispetto di quanto previsto dal successivo punto 3.
- frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari; purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio oggetto di intervento, che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a, mq 50.[148]
-

Non sono consentiti interventi tesi a consolidare, mediante opere di ristrutturazione edilizia e/o modifica della destinazione d'uso, la permanenza degli edifici incongrui di cui al presente articolo.

3.Gli edifici legittimi di Classe 10 possono essere oggetto di interventi di sostituzione edilizia per gli usi specificati negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.Il recupero delle consistenze volumetriche esistenti è consentito sulla base dei parametri contenuti di seguito:

Per un volume virtuale (Vv) esistente inferiore a 1.000 mc:
per funzionie turistico-ricettiva e direzionale comprensiva delle attività private di servizio: volume (V) ricostruibile pari al volume (V) effettivo incrementato del 30%
per funzione residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato, e per le altre destinazioni d'uso consentite: volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vv) incrementato del 15%
Per un volume virtuale (Vv) esistente compreso tra 1.001 e 5.000 mc:
per funzione turistico-ricettiva e direzionale comprensiva delle attività private di servizio: volume (V) ricostruibile pari al volume (V) effettivo incrementato del 20%
per funzione residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato, e per le altre destinazioni d'uso consentite: volume (V) ricostruibile pari al volume (V) effettivo

4.Gli interventi di cui al punto 3 presuppone in ogni caso:

- il reperimento delle dotazioni di parcheggio;
- il rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito nell'area interessata;
- il rispetto delle norme in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale;

5.Il mantenimento delle destinazioni d'uso che danno diritto ad un volume (V) ricostruibile maggiore rispetto a quello consentito per la destinazione meno favorita deve essere garantito mediante apposita convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo dell'intervento di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione.

[148] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 54

7.Tutti gli interventi edilizi relativi agli edifici di Classe 10, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere finalizzati ad un migliore inserimento nel contesto di riferimento.In particolare, la sostituzione edilizia o la demolizione e ricostruzione di edifici di Classe 10 deve dare luogo ad interventi in grado di produrre effetti di riqualificazione degli assetti insediativi nell'area interessata.
A tal fine i relativi progetti edilizi sono corredati da studi di inserimento urbanistico e paesaggistico e assicurano un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate tecniche costruttive, finiture e materiali, il tutto debitamente documentato con specifici elaborati.

Art.128– Volumi secondari

1.Sono identificati come 'volumi secondari' (VS) i manufatti esistenti collocati in aderenza o in prossimità dell'edificio principale di riferimento o comunque nel lotto o nell'area di pertinenza edilizia del medesimo costituenti superfetazioni, consistenze accessorie coeve o aggiunte successive.Trattasi di consistenze edilizie destinate a funzioni accessorie e/o di servizio, chiaramente individuabili per le diverse caratteristiche - tipologiche, formali e/o costruttive - rispetto all'edificio principale di riferimento.
I 'volumi secondari' (VS) sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.

2.Sui volumi secondari legittimi esistenti sono consentiti i seguenti interventi urbanistico-edilizi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'
- demolizione e ricostruzione a parità di volume (V) nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito.

E' prescritta la conservazione dei volumi secondari costituenti componenti di interesse storico o testimoniale.

3.Gli interventi urbanistico-edilizi di cui al punto 2 non possono in nessun caso determinare:
- modifica del carattere ed uso accessorio e/o di servizio dei volumi secondari rispetto all'edificio
- principale di riferimento;
- creazione di superficie utile abitabile (Sua);
- realizzazione di vani con requisiti igienico-sanitari idonei alla permanenza continuativa di persone.

4.Gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi secondari prendono in considerazione l'intero lotto o area di pertinenza dell'edificio principale di riferimento.L'altezza utile dei volumi secondari ricostruiti non può superare i ml 2,40, senza creazione di controsoffitti o intercapedini.Solo in ambiti urbani storicizzati, o in adiacenza di edifici di valore storico o testimoniale, al fine di garantire un più armonico inserimento nel contesto di riferimento, l'altezza utile interna massima di ml 2,40 può essere ottenuta facendo ricorso alla realizzazione di intercapedini delimitate da solai strutturali: in tal caso il volume secondario ricostruito deve essere collocato in aderenza all'edificio principale, su fronti posteriori o laterali.

5.Gli interventi urbanistico-edilizi sui volumi secondari (VS), ed in particolare quelli che comportino demolizione e ricostruzione, sono in ogni caso finalizzati:
- all'eliminazione di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico;
- al riordino insediativo delle aree interessate, anche mediante il contenimento della superficie coperta (Sc), l'incremento delle superfici permeabili di pertinenza (Spp), l'eliminazione di consistenze incongrue;
- al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti, anche ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento.

6.Sono fatte salve le disposizioni per gli interventi di trasformazione di volumi secondari (VS) che interessino lotti o aree di pertinenza di edifici e/o complessi edilizi costituenti invarianti strutturali del territorio ai sensi del vigente Piano Strutturale.

7.Le consistenze edilizie realizzate mediante gli interventi di ristrutturazione edilizia 'R4' o di demolizione e ricostruzione consentiti sulla base delle disposizioni di cui al precedente punto 2, assumono direttamente la classificazione di 'volumi secondari' (VS).Ad esse continuano pertanto ad applicarsi le disposizioni di cui al presente articolo.

Art.129– Edifici e manufatti a trasformabilità limitata.

1.Sono identificate come 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) le consistenze incongrue la cui permanenza e/o il cui consolidamento confliggono con le finalità perseguite dal Regolamento Urbanistico nelle aree interessate, ed in particolare:

- i manufatti e le consistenze di vario genere che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, manufatti in materiali eterogenei, etc.), in genere suscettibili di utilizzo autonomo;
- le consistenze di varia origine, talora realizzate in assenza di titolo abilitativo - ivi compresi edifici che presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza - che autonomamente o in concorrenza con altre costruzioni determinano assetti insediativi incompatibili - dal punto di vista urbanistico, paesaggistico e ambientale - con il contesto di riferimento.

Trattandosi di consistenze incongrue ricadenti in aree nelle quali si rendono necessari interventi di eliminazione del degrado e di riqualificazione ambientale e paesaggistica, gli edifici e manufatti di cui al presente articolo sono oggetto di limitazioni agli interventi urbanistico-edilizi di trasformazione e alla modifica della destinazione d'uso.
Gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.

2.In ragione di quanto specificato al punto 1 sugli edifici e manufatti legittimi di cui al presente articolo possono essere eseguiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.Non è consentita in nessun caso la modifica della destinazione d'uso.
Tali limiti di intervento si applicano anche agli edifici e manufatti privi di classificazione.

3.Per gli edifici o manufatti TL legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria edilizia di carattere straordinario si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII delle presenti norme in funzione della classificazione ad essi attribuita dal Regolamento Urbanistico.

TITOLO VIII – DISCIPLINA DELLE AREE URBANE

CAPO I – ISOLATI[149]

Art.130 – Classificazione degli isolati dell'area urbana: disposizioni generali, contenuti e finalità.

1.Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una campagna di rilevazione degli isolati presenti nell'area urbana della città - condotta in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle norme del Piano Strutturale - definisce la classificazione di porzioni di territorio riconosciuti come isolati morfologicamente definiti, che costituiscono una precisa regola edificatoria della città.
In alcuni casi sono stati perimetrali gli isolati impropri e/o incompleti , a causa del disordine dell'edificato, con il fine anche tramite le prescrizioni normative di perseguire il riordino urbanistico e insediativo di parti più irregolari e sfrangiate della città.
Tali isolati, articolati in diversi classi, sono costituiti da singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base della valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfo-tipologiche delle costruzioni, singole o aggregate, nonché del loro rapporto con il contesto di riferimento.
La documentazione di analisi di supporto alla classificazione è contenuta nel quadro conoscitivo denominato "*Schedatura degli isolati*".

Art.131 – Isolati.

1.Nei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' sono individuati gli ambiti denominati "Isolati" in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- attività terziarie/direzionali
- attività private di servizio alla persona
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
- pubblici esercizi

2.Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* delle presenti norme.
Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.Sono altresì consentite, le attività pubbliche o di interesse pubblico

3.Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4, sostituzione edilizia ~~Ristrutturazione Urbanistica~~[150];
- ~~demolizione e ricostruzione con~~[151] incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4.
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 4.

Sono consentiti, solo se coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento:

[149] Integrato a seguito accoglimento osservazione 54
150 Modificato a seguito accoglimento osservazione 54
[151] Modificato a seguito dell'accoglimento totale o parziale delle osservazioni 73, 78, 162, 218, 251 e 255

- il frazionamento in più unità immobiliari; che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo **con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.**
- la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici;
- la realizzazione di balconi e terrazze.Le terrazze a tasca sono consentite solo sulla falda tergale di copertura;
- la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

4.Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati, è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile.Tale incremento non può superare i ~~100~~ 180[152] mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergale di copertura;
- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con
- l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) una tantum già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al precedente strumento urbanistico;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria.
- L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

5.Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti negli isolati di cui al presente articolo sono altresì consentiti i seguenti interventi:
a) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt.128 e 129;
b) realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone.
Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;
c) realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento
d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
e) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

6.Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico.
Per gli interventi di cui alle lett.c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.

[152] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito.

7.Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli isolati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: Rc max 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni contenute al Titolo I, Capo V, delle presenti norme.

8.Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme sono contenute indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate in prevalenza da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere.Tali aree comprendono talora gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico', costituenti invariante strutturale del territorio comunale.

8.Per favorire l'obiettivo del riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (seconde case) in abitazioni per residenza permanente o in strutture ricettive alberghiere e/o turistiche ricettive con funzioni compatibili con il sistema della struttura residenziale e dei servizi per la residenza e per il turismo, possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti.
L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare a cui seguirà atto d'obbligo con la parte.

Art.132 – Isolati di riconversione funzionale.

1.Nei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' sono individuati gli ambiti denominati "Isolati di riconversione funzionale" tali ambiti risultano fra quelli individuati dal Piano Strutturale per la forte presenza nel patrimonio edilizio esistente, al loro interno, di abitazioni non occupate (seconde case).
Negli Isolati di riconversione funzionale individuati come ambiti prioritari per il loro impianto morfologico connesso alla presenza al loro interno di aree al suolo libere, sono ammesse e perseguite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera

Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico

2.Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli "Isolati di riconversione funzionale", nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al punto 3, sono ~~consentite tutte le categorie di intervento edilizio fino alla ristrutturazione urbanistica solo se finalizzata alla riconversione del patrimonio edilizio esistente totale o parziale in strutture ricettive alberghiere e/o turistiche ricettive e funzioni integrative.~~consentiti le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3'- R4, sostituzione edilizia;

Inoltre, sono consentiti, solo se coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento:

- il frazionamento in più unità immobiliari; che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.
- la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici;
- la realizzazione di balconi e terrazze.Le terrazze a tasca sono consentite solo sulla falda tergale di copertura;
- la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio. .[153]

[153] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica solo se finalizzata alla riconversione del patrimonio edilizio esistente totale o parziale in strutture ricettive alberghiere e/o turistiche ricettive e funzioni integrative.[154]

3.Per favorire l'obiettivo del riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (seconde case) in strutture ricettive alberghiere e/o turistiche ricettive è consentito un incremento volumetrico valutabile singolarmente in funzione delle attività integrative realizzabili.
L'intervento è assoggettato a Piano di Recupero e possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti.
L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare a cui seguirà atto d'obbligo con la parte.

4.Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* delle presenti norme.
Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Art.133 – Isolati preordinati.

1.Nei 'tessuti preordinati' sono individuati gli ambiti denominati "Isolati preordinati" in cui sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- residenza
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- attività terziarie/direzionali
- attività private di servizio alla persona

Sono altresì consentite le attività pubbliche o di interesse pubblico.

2.Sul patrimonio edilizio compreso all'interno del perimetro degli isolati preordinati costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

3.Sugli edifici e/o complessi edilizi all'interno del perimetro degli isolati preordinati sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3';
- demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico una tantum, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi punti 4 e 5;
- sostituzione edilizia[155], ~~ristrutturazione urbanistica.~~

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 4, sono consentiti:
- la modifica puntuale dei prospetti, ove si tratti di interventi coerenti con le caratteristiche dell'edificio;
- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari; il frazionamento in più unità immobiliari; che non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 50.[156]
- la realizzazione di terrazze a tasca, limitatamente ad edifici aggregati con tipologia a schiera;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

[154] Integrato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54
[155] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54
[156] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54

Tali interventi devono risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'isolato e non comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.

4.Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero isolato preordinato originariamente assentito, salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio:
a) modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica;
b) tamponamento parziale o totale di logge o di spazi a pilotis, attuabili solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche.
Non è consentito il tamponamento di spazi porticati ad uso pubblico;
c) la realizzazione o la modifica sostanziale di balconi, terrazze e logge;
d) realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti dal balcone soprastante esistente o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque delle facciate, anche laterali, visibili dagli spazi pubblici.
Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'isolato preordinato, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali.Salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio, il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati, ovvero assentito dai condomini costituenti l'isolato preordinato.

5. Esclusivamente a seguito di interventi di totale demolizione e ricostruzione finalizzati prioritariamente a perseguire obiettivi di miglioramento della qualità edilizia, applicazione dei principi di edilizia sostenibile, adeguamento sismico e miglioramento acustico dei fabbricati , possono essere consentiti una tantum:[157]
a) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70, consentiti solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
b) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: interventi di totale demolizione con ricostruzione del volume preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile interna pari a ml 2,70.
Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 10% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente, ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
c) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in sopraelevazione, consistenti rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile abitabile (Sua);
d) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per un volume (V) aggiuntivo massimo pari al 10% del volume (V) legittimo esistente, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.
Gli interventi di cui alle lettere a) e b), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere c) e d), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi.I relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio.

6.Gli interventi di cui sopra, comportano:
- la maggiore qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;

[157]Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 54

- negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: gli interventi di cui alla lett.b) favoriscono l'insediamento di attività commerciali, pubblici esercizi o attività di servizio negli spazi situati a piano terreno.

Sulle proposte relative agli interventi di cui alla lett.a) e b) si pronuncia la Commissione Urbanistica, ove costituita, tenendo conto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni dettate dagli organismi tecnici e/o consultivi dell'Amm./ne Comunale.

6.Negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco, ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite una tantum addizioni funzionali per l'ampliamento di pubblici esercizi o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 18,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici una tantum di cui al precedente punto 5 lett.a) e b).

~~7.Non è comunque consentita la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali né l'utilizzo abitativo di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, a meno che tale destinazione d'uso non fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione dell'edificio), e fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria.~~[158]

.

~~8~~.7.I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto.A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

~~9~~.8.La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc.nelle aree di pertinenza è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

Art.134 – Isolati produttivi.

1.Nei 'tessuti produttivi' sono individuati gli ambiti denominati:
A) "Isolati produttivi";
B) "isolati produttivi di riqualificazione".

A) Isolati produttivi:

2.Negli isolati produttivi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici
- attività terziarie/direzionali
- laboratori di ricerca con i rispettivi uffici
- commercio al dettaglio e di piccola distribuzione, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
- pubblici esercizi
- attività pubbliche o di interesse pubblico,

3.Sono altresì ammesse le seguenti attività o destinazioni d'uso:
- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto), con i rispettivi uffici
- attività private di servizio alla persona
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici. ~~limitatamente alle attività esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico~~*
- spazi espositivi

[158]. Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazioni 54
* Parole soppresse a seguito dell'approvazione dell'emenedamnento b) di cui alla D.C.C. n. 52/10

4.Negli "Isolati produttivi" non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- residenza
- grande e media distribuzione del settore alimentare[159]
- produzione industriale con processi di lavorazione a rischio di nocività

5.Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" delle presenti norme relativamente alle destinazioni d'uso e/o forme di utilizzazione previste dai precedenti punti 1 e 2.
Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle elencate ai precedenti punti 1 e 2 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.
Per gli edifici legittimi con destinazione prevalente diversa dall'artigianale/industriale, di cui sia comprovata la storicità dal catasto d'impianto e, nel rispetto di quanto al presente articolo, sono ammesse le categorie di intervento fino alla Ristrutturazione edilizia 'R2' art. 25 delle presenti norme ed il cambio di destinazione d'uso verso la destinazione prevalente.[160]
Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso e al dettaglio, l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.
Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavati spazi per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria.Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

Lo spazio di portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate è definito quale alloggio di servizio legato da vincolo pertinenziale, avente la superficie utile lorda compresa fra un minimo di 65 mq. e un massimo di 120 mq, per ogni lotto urbanistico di riferimento a prescindere dalla SUL produttiva esistente. Si precisa che il lotto urbanistico di riferimento è quello risultante dai titoli abilitativi precedentemente rilasciati.
Si precisa altresì che fra l'attività produttiva e l'alloggio di servizio deve essere costituito specifico vincolo pertinenziale registrato e trascitto presso la conservatoria dei registri immobiliari a spese del richiedente e a cura del Comune, Il vincolo pertinenziale deve precisare che gli alloggi di servizio realizzati ai sensi del presente comma non possono essere ceduti separatamente dall'attività produttiva alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.[161]

Fra le attività di interesse pubblico ammesse sono comprese anche le associazioni onlus di volontariato, che potranno prevedere, nell'ambito del servizio svolto, la possibilità di organizzare degli spazi all'interno della struttura, da riservare a pernottamento temporaneo alle persone assistite e in difficoltà.[162]

6.Sugli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3';
- ampliamenti dei fabbricati esistenti in lotti non saturi fino al raggiungimento dell'indice fondiario di copertura (Rc) massimo del 40% [163]
- sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum massimo del 10% della superficie utile lorda (Sul) legittima, nel rispetto delle disposizioni sotto specificate;

Gli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono suscettibili di incrementi volumetrici esclusivamente nel seguente caso:

[159] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazioni 54
[160] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazioni 98
[161] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale o totale delle osservazioni 39 , 41, 53, 71, 125, 154, 194, 237
[162] Integrato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 15
[163] Integrato a seguito dell'accoglimento dell'osservazioni 27 e 28

- per consentire una riorganizzazione morfologica funzionale atta a ristabilire un riallineamento di fronti, una maggior superficie libera nel lotto di pertinenza e all'integrazione di funzione amministrative a quelle produttive.
In questo caso l'intervento deve obbligatoriamente riguardare l'intero lotto con il soddisfacimento al suo interno degli standars edilizi.
L'intervento è assoggettato a Piano Unitario e possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti.
L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare a cui seguirà atto d'obbligo con la parte finalizzato anche al mantenimento delle destinazioni d'uso conseguite

7.Sugli edifici e/o complessi edilizi all'interno degli isolati produttivi sono comunque consentiti:
- l'accorpamento delle unità immobiliari;
- la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

8.Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché le addizioni funzionali o volumetriche eventualmente consentite, da eseguirsi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo, perseguono per quanto possibile il miglioramento qualitativo dei medesimi dal punto di vista architettonico e funzionale.
Tali interventi concorrono per quanto possibile alla riqualificazione o alla valorizzazione dello spazio pubblico.

9.Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali (anche comprensivi di incremento volumetrico una tantum, ove consentito):
- comportano una adeguata qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti rivolti agli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

10.Fermo restando il rispetto delle disposizioni sopra elencate, per gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti ~~10 e 11:~~ punti 11 e 12; [164]
a) incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo punto 11;
b) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
c) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
d) realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti;
e) realizzazione di volumi tecnici interrati;
f) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt.128 e 129;
g) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico.Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.
Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrate possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici o forme di

[164] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54

detassazione, anche mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione dovuti.L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.

11.Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti artigianali devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

a) gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq 250.
b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute:
- in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti.In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante ampliamento volumetrico.Sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- in ragione della superficie utile lorda (Sul) interessata, negli interventi comportanti modifica della destinazione d'uso.Sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
c) l'inserimento di esercizi commerciali o di attività ad essi assimilate comporta il reperimento delledotazioni di parcheggio per la sosta di relazione.

12.Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti artigianali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:
- Rapporto di copertura: Rc max 50%
- Altezza massima: Hmax ml 10,00
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 50%
Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni delle presenti norme.
E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

13. Sono ammessi interventi di completamento dei lotti liberi, con la realizzazione di nuove costruzione, nel rispetto di quanto riportato nelle relative Schede di Indirizzo in Allegato A.[165]

B) Isolati produttivi di riqualificazione.

1.Nei 'tessuti produttivi' sono individuati gli ambiti denominati "Isolati produttivi di riqualificazione". Tali aree sono state individuate per la loro morfologia e soprattutto per la loro localizzazione frontale rispetto alla Via Aurelia ~~e al Centro fieristico a Nord al di sopra di questa, con cui intercorrerà una un rapporto di complementarità, sono ricompresi all'interno di apposita area di Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali.~~
La disciplina riferita alle aree di cui sopra è definita da quanto riportato:

- nei commi precedenti del presente articolo, con la precisazione che in caso di sostituzione edilizia e altri interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati dalle vigenti norme statali e regionali, l' incremento volumetrico una tantum massimo è pari al 15% della superficie utile lorda (Sul) legittima ~~dall'apposita 'scheda normativa', il cui repertorio prescrittivo è contenuto nell'Allegato A alle presenti norme;~~
- al successivo Art. 139 in relazione al raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e della sostenibilità ambientale che deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.[166]

[165] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale o totale delle osservazioni 27, 28, 39, 63 e 207
[166] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 39, 229 e 271

CAPO ~~I~~ II – TESSUTI INSEDIATIVI ~~PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI~~[167]

Art.135 – Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati.

1.Sono le parti delle aree urbane, in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale comunque risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale o comunque una edificazione morfologicamente integrata e contigua a quella storica di impianto.
Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.
I 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000, comprendono tutti gli edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale, disciplinati dalle norme di classificazione del patrimonio edilizio.
Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale.
Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:
- degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
- della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

2.Ove compatibili con le norme di classificazione del patrimonio edilizio esistente, nei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati', e nel pieno rispetto della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- residenza
- attività artigianali di servizio in funzione della residenza
- attività turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- attività terziarie/direzionali
- attività private di servizio alla persona
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato
- pubblici esercizi

3.Sono altresì consentite, le attività pubbliche o di interesse pubblico.

4.~~Per il quartiere Senzuno sono fatte salve le prescrizioni contenute nella variante al PRG per la riqualificazione urbana del quartiere Senzuno approvato con DCC n.91 del 31.10.05, a cui si rimanda per le categorie d'intervento sugli edifici in esso compresi.~~
~~Per l'area Ex Ilva sono fatte salve le prescrizioni contenute nel Pdr dell' Area Ex Ilva approvato il con DCC n.113 del 26.10.1999, che sono riportate con adeguamenti in apposita scheda in allegato, denominata RQ 03a "Ex Ilva".~~[168]
Sono altresì fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* delle presenti norme.
Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

5.Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione ad essi attribuita.
Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.
Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT

[167] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54
[168] Stralciato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54

n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.
In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.
Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.
Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici ricadenti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' garantiscono:
- il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- l'eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti.

6.Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 8, i seguenti interventi:

a) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt.128 e 129;
b) realizzazione di volumi secondari (VS) di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone.
c) Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande, possono installare sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo:
1) gazebo di tipologia indicata all'art.30 delle presenti norme e della superficie massima di 24,50 mq, pari cioè a due moduli della dimensione lineare di 3,50 ml x 7,00 ml.
2) In alternativa al gazebo, per particolari condizioni di morfologia delle aree di ertinenza e del fabbricato, è ammessa la realizzazione di tettoie o porticati, aperti su tre lati, ancorate al fabbricato principale e della superfcie massima di 24,50 mq.
Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavolini e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.[169]

Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;
c) realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
e) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere. Gli accessi in ingresso e in uscita da tali aree dovranno essere coerenti con il sistema della viabilità preesistente e non potranno comportare modifiche alla viabilità comunale.[170]

Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento.Per gli interventi di cui alle lett.c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.
I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento.Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

7.All'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' non è consentita la realizzazione di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione

8.Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:
- Rapporto di copertura: Rc max 60%

[169] Integrato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54
[170] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 56 e 131

- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 60%

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni delle presenti norme.

Per le destinazioni d'uso ricettivo, esclusivamente alberghi e pensioni, anche in deroga ai parametri di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al massimo del 10% del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva, i servizi alla struttura ricettiva, il contenimento energetico, l'adeguamento igienico sanitario e sismico dei fabbricati esistenti. In tal caso dovrà essere presentato specifico atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato che impegni il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva dell'immobile per 20 anni.[171]

9.In presenza di 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;
- l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amm./ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.

Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico.

Art.136 – Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati

1.Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano prevalentemente tramite l'isolato i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria.

All'interno dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2.All'interno dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' sono individuati due classi di isolati : "isolati" e "isolati di riconversione funzionale" , quest'ultimi individuati sulla base dell'indagine di ricognizione sulla presenza di seconde case, dove conformemente al Piano Strutturale è perseguito l'obiettivo del riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (seconde case) in abitazioni per residenza permanente o in strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere con funzioni compatibili con il sistema della struttura residenziale e dei servizi per la residenza e per il turismo;

3.Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli isolati ad essi attribuita.

Ove il Regolamento Urbanistico non ha indicato la perimetrazione per isolato, gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, sono quelli previsti dall'articolo 131 con esclusione della Ristrutturazione edilizia 'R4' Art.25 comma 1.4.[172]

Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.

[171] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione. 50 e 267
[172] Integrato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione. 30

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.
In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.
Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.
Per le destinazioni d'uso ricettivo, esclusivamente alberghi e pensioni, anche in deroga ai parametri di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al massimo del 10% del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva, i servizi alla struttura ricettiva, il contenimento energetico, l'adeguamento igienico sanitario e sismico dei fabbricati esistenti. In tal caso dovrà essere presentato specifico atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato che impegni il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva per 20 anni.[173]

Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande, possono installare sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo:
3) gazebo di tipologia indicata all'art.30 delle presenti norme e della superficie massima di 24,50 mq, pari cioè a due moduli della dimensione lineare di 3,50 ml x 7,00 ml.
4) In alternativa al gazebo, per particolari condizioni di morfologia delle aree di pertinenza e del fabbricato, è ammessa la realizzazione di tettoie o porticati, aperti su tre lati, ancorate al fabbricato principale e della superfcie massima di 24,50 mq.
Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavolini e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.[174]

4.In presenza di 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati' gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' sono soggetti alle seguenti disposizioni:
- le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;
- l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amm./ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.
Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato alle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico, nonché le prescrizioni contenute nell' allegato "B" al Regolamento Edilizio: "*Regolamento Unico per l'installazionedelle opere precarie e dei complemeni di arredo e di pubblicistica* "

Art.137 – Tessuti preordinati.

1.Vi ricadono plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione., prevalentemente però sono aree di formazione recente nelle quali sono comunque riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e maglia viaria, poiché generati da uno strumento attuativo unitario.
All'interno dei 'tessuti preordinati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:
- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei.

[173] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione. 50 e 267
[174] Integrato a seguito accoglimento osservazione 54

2.Per le destinazioni d'uso ricettivo, esclusivamente alberghi e pensioni, anche in deroga ai parametri di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al massimo del 10% del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva, i servizi alla struttura ricettiva, il contenimento energetico, l'adeguamento igienico sanitario e sismico dei fabbricati esistenti. In tal caso dovrà essere presentato specifico atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato che impegni il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva per 20 anni.[175]

3. Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande possono installare, sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo, gazebo di tipologia indicata all'art.30 delle presenti norme e della superficie massima di 24,50 mq, pari cioè a due moduli della dimensione lineare di 3,50 ml x 7,00 ml.
In alternativa al gazebo, per particolari condizioni di morfologia delle aree di pertinenza e del fabbricato, è ammessa la realizzazione di tettoie o porticati, aperti su tre lati, ancorate al fabbricato principale e della superfcie massima di 24,50 mq.
Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavoli e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.[176]

~~2~~.4.Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli isolati ad essi attribuita.
Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.
Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.
In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.
Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

Art.138 – Tessuti del lungomare.

1.Sono le parti dei tessuti insediativi costituiti dalle "baracche" poste sul fronte mare e dai fabbricati, con tipologie dalla villa al condominio popolare, compresi negli isolati posti fra Via Merloni ed il Viale Italia[177] in tale area sono prevalenti le funzioni rilegate al turismo balneare, in stretta connessione con il sistema degli arenili e dei percorsi pedonali che costituiscono i settori di collegamento al mare

2.All'interno dei 'tessuti del lungomare', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati al riordino ed alla riqualificazione dei fabbricati esistenti e delle loro aree di pertinenza, con particolare attenzione agli immobili[178] comunemente denominati "baracche", quali testimonianza di un'architettura spontanea unica nel suo genere.
Per quegli edifici che, al momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico, hanno destinazione di stabilimento balneare prevalgono, ove in contrasto con quanto riportato nei comma successivi, le disposizioni riportate al Titolo VI delle presenti Norme.[179]

3.Ove compatibili con le norme di classificazione del patrimonio edilizio esistente, nei 'tessuti del lungomare' sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- direzionale;
- commerciale;
- artigianale;

[175] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione. 50 e 267
[176] Integrato a seguito accoglimento osservazione 54
[177] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 75 e 78
[178] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 75 e 78
[179] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 171

- pubblica o d'interesse pubblico.

La destinazione d'uso artigianale è riferita ad artigianato non nocivo e/o molesto, quali piccoli laboratori per la lavorazione del vetro, delle ceramiche dei minerali o altro, nel rispetto delle normative vigenti in materia d'inquinamento acustico e ambientale.

4.Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* delle presenti norme.
Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

5.Sono altresì consentiti:
- le attività pubbliche o di interesse pubblico

6.Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti gli interventi urbanistico-edilizi ammessi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.
Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.
In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.
Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

7.Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree, sono di:
a) Manutenzione ordinaria
b) Manutenzione straordinaria
c) Restauro e risanamento conservativo
d) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno garantire il mantenimento degli elementi di particolare pregio e le caratteristiche del tessuto edilizio rappresentati, sul lato strada, da aree verdi e giardini e, sul lato mare, dalle caratteristiche verande.
Particolare attenzione dovrà essere posta nel cambio di destinazione d'uso degli edifici di pregio, prevedendo attività per le quali non è necessario compromettere l'aspetto esteriore o modificare in modo sostanziale le aree di pertinenza.
Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, è possibile tra le categorie ammesse ed individuate precedentemente.
Il mutamento della destinazione è attuabile, con interventi di ristrutturazione, nel rispetto delle tipologie e dei i materiali previsti dalla presente normativa.
Per mutamento della destinazione d'uso si intende la modifica dell'uso in atto anche per parti o porzioni minime di superficie dell'unità immobiliare.

8. Per le destinazioni d'uso ricettivo, esclusivamente alberghi e pensioni, anche in deroga ai parametri di Rapporto di Copertura e Rapporto di occupazione del sottosuolo, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al massimo del 10% del volume esistente finalizzati a migliorare la qualità ricettiva, i servizi alla struttura ricettiva, il contenimento energetico, l'adeguamento igienico sanitario e sismico dei fabbricati esistenti. In tal caso dovrà essere presentato specifico atto d'obbligo debitamente trascritto e registrato che impegni il proprietario per se ed aventi causa a non modificare la destinazione turistica ricettiva per 20 anni.[180]

9. Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande possono installare, sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo, gazebo di tipologia indicata all'art.30 delle presenti norme e della superficie massima di 24,50 mq, pari cioè a due moduli della dimensione lineare di 3,50 ml x 7,00 ml.

[180] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 50 e 267

In alternativa al gazebo, per particolari condizioni di morfologia delle aree di pertinenza e del fabbricato, è ammessa la realizzazione di tettoie o porticati, aperti su tre lati, ancorate al fabbricato principale e della superfcie massima di 24,50 mq.
Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavoli e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.[181]

~~8~~10.Oltre quanto sopra indicato in merito agli interventi edilizi si precisa quanto segue:

- Esecuzione di scavi:

Sono ammessi esclusivamente gli scavi necessari alla realizzazione delle fondazioni dei fabbricati o per l'alloggiamento d'impianti strettamente a servizio dell'abitazione previa redazione e deposito di apposita relazione geologica che ne definisca le modalità.
E' fatto divieto assoluto di realizzare pozzi e di prelevare acqua dal sottosuolo.
Confini di proprietà e accessi al mare : I confini di proprietà sono quelli definiti catastalmentee rilevabili nelle planimetrie dei fogli catastali.I lotti in uso ai privati, sui quali è possibile intervenire, sono riferibili alla particella catastale, ad eccezione delle aree dove esistono gli accessi al mare individuati quali invarianti strutturali i quali sono quindi da considerarsi prescrittivi in merito al numero, alla dimensione ed alla localizzazione.Sono vietati gli interventi che alterino, ostruiscano o modifichino, anche parzialmente, le dimensioni minime ed il numero degli accessi al mare.

- Distanze dai confini:

In considerazione della configurazione planimetrica e del tessuto edilizio esistente, si definiscono:
confine stradale, quello a delimitazione con la viabilità urbana;
- confine laterale, quello pressoché perpendicolare alla linea di costa;
- confine spiaggia, quello a delimitazione con l'arenile.

Le distanze del presente articolo sono relative ad interventi di ristrutturazione edilizia:
la distanza minima dal confine stradale, riferita al fabbricato principale, non potrà essere inferiore a quella attualmente esistente salvo quanto specificato in merito in merito alla esecuzione degli scavi.
Il filo fisso evidenziato rappresenta anche il limite su cui apporre recinzioni esterne;
la distanza minima dal confine stradale, quando l'intervento interessa più lotti confinanti, è data dalla media delle distanze esistenti riferite ai singoli fabbricati salvo quanto specificato in merito alla esecuzione degli scavi.
le distanze minime dal confine laterale e dal confine spiaggia, sono quelle attualmente esistenti.
Alle distanze sopra riportate sono ammesse deroghe in relazione alla ridefinizione delle strutture esistenti mediante progettazione volta alla ricostruzione dell'organismo edilizio originario.In tal caso la progettazione dovrà essere debitamente documentata a dimostrazione dell'esistenza di quanto proposto.

- Altezza dei fabbricati:

le altezze definite, si riferiscono ad interventi di ristrutturazione edilizia sul singolo fabbricato, o su più fabbricati ed aree contigue:
l'altezza in gronda, misurata dalla quota del marciapiede stradale al punto d'incontro tra la parete verticale e l'intradosso del solaio di copertura, non potrà superare la misura dello stato attuale.Incrementi d'altezza sono previsti solamente ai fini del rispetto del regolamento edilizio.
l'altezza all'estradosso del colmo di copertura, per falde inclinate, misurata dalla quota del marciapiede stradale, non potrà superare la misura del colmo dello stato attuale, o nel caso d'incrementi dell'altezza in gronda, di cui al punto a), quella derivante dal dislivello, ottenuto definendo come limite massimo per ciascuna falda, una pendenza pari al 30%;
l'altezza massima del colmo attuale del fabbricato o quella derivante da necessità d'incremento relativo alla destinazione d'uso, non potrà in ogni caso essere superata da strutture fisse o impianti tecnologici a servizio del fabbricato, quando questi per dimensione forma e colore, siano di disturbo e non integrati nell'ambiente circostante.

- Superfici e volume degli edifici:

incrementi della superficie coperta e del volume, oltre a quanto previsto dal R.E.C., sono ammessi relativamente agli interventi per adeguamenti igienico sanitari e per il superamento delle barriere architettoniche nel rispetto del limite massimo di mq.5,00 di superficie e di mc.15,00 di volume.

[181] Integrato a seguito accoglimento osservazione 54

- Verande, aggetti e soppalchi:

Le verande esistenti dovranno essere mantenute ripristinando i caratteri fondamentali e tipici di tali strutture.
E' vietata la trasformazione e la chiusura anche parziale delle verande nonché la messa in opera di grigliati o altre parziali tamponature a perimetro dei terrazzi o delle verande.
In fase di ristrutturazione o manutenzione del fabbricato, la copertura della veranda, qualora risulti alterata o modificata nei suoi caratteri principali, dovrà essere progettata in struttura lignea e con manto di copertura in laterizio, lamiere grecate, o altro materiale idoneo debitamente descritto e rappresentato in fase progettuale, nel rispetto e ripristino dei caratteri originali.
La gronda e gli aggetti delle coperture dei fabbricati dovranno essere realizzati esclusivamente in legno o in struttura di legno ovvero con travetti in c.a.precompresso riconducibile, per forma e colori, alla tipologia di gronda od aggetto in legno.
Sono vietate le gronde e gli aggetti in cemento armato a vista.
Gli aggetti delle coperture non potranno superare la dimensione di cm.50,00 e la loro proiezione a terra dovrà essere compresa all'interno del lotto catastale di riferimento.
Tende parasole e pergolati, esclusivamente in aggetto, si potranno mettere in opera, solamente sul fronte lato strada, a copertura massima del 10% degli spazi interni al lotto di pertinenza.

- Coperture:

E' vietata la trasformazione delle coperture a falde inclinate dei fabbricati in coperture piane.
E' ammessa invece la trasformazione di coperture piane in coperture a falde inclinate la cui pendenza massima non potrà superare il 30%.
La tipologia ed il disegno della copertura, possono subire limitate modifiche, in funzione di necessità tecniche o adeguamento dei locali sottostanti o a seguito di un generale riordino.

- Manufatti temporanei:

E' vietata l'installazione di manufatti temporanei nelle corti, nelle verande e nelle terrazze dei fabbricati laddove non siano presenti attività commerciali e/o turistiche.
E' ammessa l'installazione temporanea di sistemi anti-intrusione a salvaguardia delle verande che non comportino il tamponamento delle medesime e permettano comunque la lettura dell'insieme architettonico e siano realizzate esclusivamente in ferro color ghisa.

Art.139 –Tessuti con funzione prevalentemente produttiva.

1.Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo artigianale, in prevalenza realizzate nel corso degli anni '60 e '70 del XX secolo, nelle quali alle tipologie edilizie destinate alla produzione industriale ma prevalentemente artigianale, dove fanno da complemento in misura significativa edifici per uffici e/o unità immobiliari ad uso residenziale, in genere utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata, a cui recentemente nei lotti liberi si sono aggiunti complessi indipendenti ad uso residenziale e/o uffici.
Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva fra loro disomogenei.
Si riscontra la mancanza di attività terziare, pubblici esercizi, attività artigianali e di servizio.
I tessuti con funzione prevalentemente produttiva di cui al presente articolo, sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala1:2.000,così come le specifiche porzioni dei tessuti produttivi di tipo promiscuo, sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.

2.All'interno dei 'tessuti con funzione prevalentemente produttiva' sono individuati due classi di isolati : "isolati produttivi" e "isolati produttivi di riqualificazione" .

3.All'interno dei tessuti con funzione prevalentemente produttiva gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- al miglioramento degli equilibri insediativi
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
- a determinare una maggiore integrazione con i tessuti adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza e l'artigianato.

4. Le singole attività private di pubblico esercizio di somministrazione alimenti e bevande possono installare, sulle aree private di proprietà o su aree private di terzi sulle quali le singole attività possiedono idoneo titolo, gazebo di tipologia indicata all'art.30 delle presenti norme e della superficie massima di 24,50 mq, pari cioè a due moduli della dimensione lineare di 3,50 ml x 7,00 ml.
In alternativa al gazebo, per particolari condizioni di morfologia delle aree di pertinenza e del fabbricato, è ammessa la realizzazione di tettoie o porticati, aperti su tre lati, ancorate al fabbricato principale e della superfcie massima di 24,50 mq.
Le superfici attinenti ai gazebo, tettoie o porticati, devono essere utilizzate solo ed esclusivamente per il posizionamento di tavoli e sedie, finalizzati all'ospitalità dei clienti.[182]

~~4~~5.Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione degli isolati ad essi attribuita.
Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.
Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.
In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionali che, previo parere della competente A.S.L. e del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, potrà derogare dai parametri fissati per le altezze dei vani commerciali e per l'aero-illuminazione degli medesimi. [183]
Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

CAPO ~~II~~ III [184]– DISCIPLINA DEL VERDE E DEI SUOLI PREVALENTEMENTE INEDIFICATI

Art.140 – Disciplina del Verde.

1.Le aree verdi di proprietà dell'Amministrazione Comunale, possono essere cedute a seguito di procedura di gara prevista e disciplinata nell'apposito regolamento di gestione del verde pubblico.La cessione di tali aree, non potrà comportare modifiche alla dotazione di standard prevista dalla normativa vigente ed, [185] è finalizzata:
a) all'ampliamento o nuova costituzione di giardini pertinenziali di condomini, residenze o attività private;
b) realizzazione di posti auto, fuoriterra senza attribuzione di alcuna volumetria o in box interrato con possibilità di realizzare rampe in ingresso e in uscita, da legare pertinenzialmente alle proprietà immobiliari.Nel caso di realizzazione interrata si dovrà sempre garantire la sistemazione a piazza o a verde dell'area sovrastante.

Art.141 – Verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane.

1.Sono ricomprese sotto tale denominazione le aree prevalentemente inedificate - comprendenti o afferenti ad edifici e/o complessi edilizi appartenenti al patrimonio edilizio invariante - le cui sistemazioni, arredi, percorsi e formazioni arboree sono frutto di un progetto organico ad elevato grado di formalizzazione, o che comunque costituiscono capisaldi di valore storico e/o testimoniale degli assetti insediativi originari del territorio.Tali aree sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.

Art.142 – Disciplina dei suoli prevalentemente inedificati nelle aree urbane

1.Rientrano nella presente disciplina i suoli prevalentemente inedificati identificati con la seguente declatoria:

---

[182] Integrato a seguito accoglimento osservazione 54
[183] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 271
[184] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54
[185] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 70

2.Parco Urbano.
E' incluso nel Parco Centrale, descritto all'art.55 delle presenti norme.

3.Verde pubblico soggetto a tutela (pinete storiche)
Sono i luoghi ove sono ancora esistenti le Pinete di Follonica.Alcuni di essi includono anche porzioni di aree, in origine facenti parte del sistema dunale della costa, che attualmente risultano comunque compromesse e modificate da interventi insediativi.
Le aree di cui al presente articolo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.Sono descritte in dettaglio all'art.53 delle presenti norme.

4.Verde privato soggetto a tutela.
Sono ricomprese sotto la denominazione di "verde privato vincolato" le aree prevalentemente inedificate - comprendenti o afferenti ad edifici e/o complessi edilizi appartenenti al patrimonio edilizio invariante - le cui sistemazioni, arredi, percorsi e formazioni arboree sono frutto di un progetto organico ad elevato grado di formalizzazione, o che comunque costituiscono capisaldi di valore storico e/o testimoniale degli assetti insediativi originari del territorio.Tali aree sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.L'area è descritta all'art.54 delle presenti norme.
Nelle aree individuate come verde privato vincolato si applicano le disposizioni in funzione della classificazione attribuita al tessuto e all'isolato sedime dell'edificio o complesso edilizio di riferimento.
Per gli eventuali 'volumi secondari' (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) ricadenti nelle presenti aree si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt.128 e 129.

5.Verde privato vincolato.
Sono denominate "verde privato vincolato" le parti totalmente o prevalentemente inedificate degli insediamenti, in genere adibite ad attività agricole con carattere residuale o ad usi privati di varia natura (talora complementari ad attività insediate contigue), nelle quali non risulta completamente definito il rapporto di complementarità ambientale e funzionale con i tessuti edificati contermini.
Le aree di cui al presente articolo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.
Il Regolamento Urbanistico orienta l'assetto delle aree di cui trattasi verso ordinamenti morfologici che ne rafforzino il ruolo di complementarità ambientale e funzionale agli insediamenti urbani.
Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza eventualmente presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- configurazione degli spazi non edificati in coerenza con gli assetti insediativi consolidati delle aree urbane;
- conservazione, recupero e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di arricchire
- la dotazione di verde urbano;
- mantenimento dell'assetto morfologico esistente e conservazione della copertura vegetale dei suoli,
- ove presente;
- riqualificazione ambientale, funzionale e paesaggistica delle parti in condizioni di degrado.

~~Ferme restando le eventuali disposizioni dettate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* delle presenti norme, nelle~~ Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse esclusivamente[186] le seguenti forme di utilizzazione:
- verde privato (sistemazioni a verde di carattere estensivo, giardini, orti, etc.)
- spazi di parcheggio ad uso privato con fondo permeabile.

E' altresì consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, presenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.
Nelle aree di cui trattasi non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti di qualsivoglia tipologia.
Per i 'volumi secondari' (VS) e gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) legittimi esistenti si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt.128 e 129.
Sulla base di progetti estesi unitariamente all'intera area è consentita la realizzazione di recinzioni e sistemazioni a verde (compresi spazi pavimentati, nella misura strettamente necessaria per le forme di utilizzazione consentite) a condizione che l'intervento contribuisca al raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente punto 2.

6.Verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti

[186] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54

Settembre 2010, Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, modificate ed integrate a seguito dell'accoglimento totale o parziale delle osservazioni presentate.

STATO SOVRAPPOSTO

Sono denominate "verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti" le parti immediatamente contigue ai tessuti insediativi o costituenti margini incompiuti in cui non risulta completamente definito il rapporto tra insediamenti e territorio sia urbano che extraurbano.
Sono aree prevalentemente non edificate in genere adibite ad usi complementari alle attività insediate contigue, e includono parti interstiziali o marginali, in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato.Le aree di cui al presente articolo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R.in scala 1:2.000.Il Regolamento Urbanistico persegue il riordino e la riqualificazione delle aree di cui trattasiorientandone l'assetto verso ordinamenti morfologici coerenti e riconoscibili che ne rafforzino il ruolo di complementarità paesaggistica e funzionale agli insediamenti.
Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza eventualmente presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- riqualificazione paesaggistica e funzionale, mediante configurazione degli spazi non edificati in coerenza con gli assetti insediativi consolidati e con gli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- manutenzione dell'assetto morfologico e della copertura vegetale dei suoli;
- conservazione, recupero e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di definire margini e filtri vegetali di protezione e/o riqualificazione degli insediamenti;
- riordino degli assetti insediativi, anche mediante eliminazione di consistenze edilizie di origine abusiva.

Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse le seguenti forme di utilizzazione:

- verde privato (sistemazioni a verde di carattere estensivo, giardini, orti, etc.)
- spazi di parcheggio ad uso privato con fondo permeabile.

Gli interventi connessi con le forme di utilizzazione di cui sopra non devono comunque comportare modifiche sostanziali alla morfologia dei terreni.
E' altresì consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, presenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.
Nelle aree di cui trattasi non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti di qualsivoglia tipologia, fuori terra o interrati.
Per i 'volumi secondari' (VS) e gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) legittimi esistenti si fariferimento alle disposizioni di cui agli artt.128 e 129.
Sulla base di progetti estesi unitariamente all'intera area è consentita la realizzazione di recinzioni e spazi pavimentati, (nella misura strettamente necessaria per le forme di utilizzazione consentite) a condizione che l'intervento sia corredato da sistemazioni a verde che contribuiscano alla riqualificazione paesaggistica degli insediamenti, nel rispetto degli obiettivi di cui al precedente punto 2, ed in particolare nelle parti confinanti con il territorio rurale e extraurbano.

TITOLO IX – AREE PER USI SPECIALISTICI

Art.143 – Aree per usi specialistici/contenuti e finalità

1.Il presente Titolo contiene specifiche disposizioni per l'uso e/o la trasformazione di immobili ed aree destinate o destinabili ad usi e/o attività di carattere specialistico condotte da soggetti privati, singoli o associati.In ragione del carattere permanente, temporaneo o reversibile di tali usi e/o attività, negli articoli che disciplinano le singole aree sono specificate a seconda dei casi:

- i limiti di intervento consentiti;
- le garanzie per la completa esecuzione degli interventi e per la corretta conduzione delle attività previste;
- le garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso ovvero per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in caso di cessazione dell'attività.

2.Le aree destinate o destinabili agli usi specialistici sopra elencati sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico.

3.Le disposizioni di cui al presente Titolo concorrono alla disciplina dell'uso dei suoli e/o del patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale, costituendo integrazione e complemento della disciplina contenuta nelle presenti norme.

CAPO I – USI E/O ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE O RICREATIVE

Art.144 - Edificazione esistente a destinazione turistico ricettiva nelle aree urbane e ambiti per l'utilizzo del patrimonio delle seconde case in accoglienza turistico ricettiva diffusa.

1.Negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, individuano con apposito segno grafico:
- gli isolati di riconversione funzionale;
- gli edifici esistenti interamente adibiti ad attività alberghiere o usi turistico-ricettivi, ricadenti nelle aree urbane;
- gli ambiti per le attività turistico ricettive diffuse;

2.In merito agli **isolati di riconversione funzionale** si rimanda a quanto già disciplinato all'art.132 delle presenti norme.

3.In merito agli **edifici esistenti interamente adibiti ad attività alberghiere o usi turistico-ricettivi**, ricadenti nelle aree urbane si precisa quanto segue:
- sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme sulla base della classificazione ad essi attribuita, a condizione che non comportino modifiche della destinazione d'uso.
- Fermo restando quanto specificato al punto precedente, sono consentiti ampliamenti *una tantum* pari ad un massimo del 10% della superficie lorda legittima esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione, limitatamente agli edifici o parti di essi per i quali esso sia consentito sulla base della presente disciplina sulla base della classificazione ad essi attribuita - ma comunque nel rispetto di un rapporto di copertura (Rc) non superiore al 60% e di un'altezza massima (Hmax) non superiore a quella degli edifici immediatamente adiacenti.
- Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi riferiti ad interventi comportanti incrementi di superficie lorda è subordinata alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettiva.Per tali interventi devono essere inoltre assicurate le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e per la sosta di relazione, previste dalle presenti norme per la specifica destinazione d'uso.

4.Gli ambiti individuati dal Regolamento Urbanistico, **per l'accoglienza turistico ricettiva diffusa**, sono costituiti dal patrimonio immobiliare delle seconde case, e sono finalizzati a dare attuazione agli obiettivi del Piano Strutturale che, nell'U.T.O.E.della città, a seguito della rilevazione dell'alto numero delle **seconde case**, ha determinato di perseguire l'obiettivo di riconvertirne una quota parte (fino ad un numero massimo di **2800 seconde case**, pari ad un numero di **posti letto equivalenti di 8.400**) da strutturare in forma produttiva.

5.Le presenti norme, in attuazione del Piano Strutturale, perseguono i seguenti obiettivi:
- strutturare in forma produttiva la quota parte del turismo Follonichese (circa l' 85%) che risiede e fruisce delle seconde case e quindi estraneo al contesto delle "strutture ricettive ufficiali" quali alberghi, villaggi, residence, ecc..;
- valorizzare opportunamente il patrimonio delle seconde case attraverso una nuova opportunità di crescita competitiva per il settore turistico ed economico di Follonica;
- creare un circuito di abitazioni turistiche, insieme ad una serie di servizi accessori (per esempio convenzioni con ristoranti, bar, noleggi di autovetture, lavanderie, parchi ed oasi da visitare, ecc..) che integrino e qualifichino l'offerta di soluzioni residenziali;
- avviare un percorso che porti ad una valorizzazione del patrimonio esistente e ad un utilizzo delle risorse disponibili in una logica di sviluppo sostenibile e compatibile con il nostro contesto, un percorso che miri ad un miglioramento della qualità dell'offerta anche sulla base di una logica di rete e di sistema;
- sviluppare la capacità di rispondere efficacemente ai cambiamenti del mercato turistico della città di Follonica che deve affrontare un problema/opportunità di un numero altissimo di presenze turistiche annue, pari a circa 1.700.000;
- rispondere in forma innovativa alla nuova domanda di mercato turistico, costituita oggi da soggiorni brevi, soggiorni fuori stagione, maggiori richieste di qualità, maggiori esigenze di informazioni;

- Incentivare i singoli proprietari di abitazioni nel recuperare il proprio patrimonio edilizio, attualmente in pessimo stato conservativo, per farlo entrare in un circuito turistico professionale e produttivo;

6.Al fine di perseguire gli obiettivi sopra richiamati, il Regolamento Urbanistico, determina:

a) La distribuzione spaziale delle seconde case, suddivisa per ambiti;
b) In relazione ai singoli ambiti, il numero massimo di seconde case che possono ottenere la riconversione in posti letto equivalenti, fino a raggiungere il numero massimo di 2800 ammesso dal Piano Strutturale;
c) i soggetti professionali idonei;
d) i contenuti dei progetti di accoglienza turistico ricettiva diffusa;
e) modalità di rilascio dell'autorizzazione unica;
f) Incentivi urbanistici.

a) La distribuzione spaziale delle seconde case:
Con riferimento alla Tav.21/b del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, agli ultimi dati del censimento e al quadro conoscitivo del Piano delle Funzioni, è riportato nella tabella seguente, divisi per ambito, la distribuzione delle seconde case.La tabella riporta in particolare i dati del censimento riferito al numero totale di abitazioni divise per ambito, il numero delle seconde case rilevate e la conseguente percentuale:

La distribuzione spaziale delle seconde case suddivisa per ambiti			
Ambiti del piano delle funzioni	**Totale censito di abitazioni**	**seconde case**	**% di seconde case sul Totale**
ambito del Centro Storico	3231	991	30%
ambito di Senzuno	428	246	57%
Ambito Zona nuova	1592	717	20%
Ambito Lungomare	226	161	80%
ambito di Salcianina	1607	1132	70%
ambito di Cassarello- Salceta	1919	689	36%
ambito di Pratoranieri	1730	500	29%
Ambito San Luigi- Campi Alti	1702	1373	81%
Ambito Ippodromo-Cimitero	Non rilevato	Non rilevato	-
Ambito San Luigi - Le Spianate	227	36	16%
ambito Capannino	257	23	1%
Ambito Zona Industriale	Non rilevato	Non rilevato	-
Ambito del territorio aperto	Non rilevato	Non rilevato	

b) seconde case e posti letto equivalenti:
In relazione ai singoli ambiti sopra individuati, nel rispetto del numero massimo di 2800 seconde case stabilite dalle norme del Piano Strutturale, è stabilita la distribuzione seguente:

La distribuzione spaziale delle seconde case suddivisa per ambiti			
Ambiti del piano delle funzioni	**seconde case**	**Numero max di ALLOGGI riconvertibili**	**Posti letto equivalenti**
ambito del Centro Storico	991	400	1200
ambito di Senzuno	246	100	300
Ambito Zona nuova	717	600	1800
Ambito Lungomare	161	100	300
ambito di Salcianina	1132	500	1500
ambito di Cassarello- Salceta	689	300	900
ambito di Pratoranieri	500	200	600
Ambito San Luigi- Campi Alti	1373	480	1440
Ambito Ippodromo-Cimitero	Non rilevato	50	150
Ambito San Luigi - Le Spianate	36	30	60
ambito Capannino	23	20	30
Ambito Zona Industriale	Non rilevato	-	-
Ambito del territorio aperto	Non rilevato	20	60

TOTALE	2800	8400

c) Soggetti professionali del turismo:
I soggetti professionali del turismo, abilitati a presentare progetti di accoglienza turistico ricettiva diffusa nel rispetto dei parametri individuati, sono costituiti da:

- singoli proprietari riuniti in consorzio o cooperativa;
- gruppi di agenzie immobiliari;
- singoli operatori economici;
- Associazioni di categoria;
- Enti di promozione;
- associazioni ed operatori che operano nelle zone turistiche e commerciali;

I progetti possono essere presentati dai soggetti di cui sopra, anche allargando la partecipazione ad altri Comuni delle Colline Metallifere, qualora aderiscano a tutte le modalità operative di seguito specificate.

d) Contenuti dei progetti di accoglienza turistico ricettiva diffusa:
Il progetto dovrà contenere:
1) una **relazione tecnico-descrittiva** ove sia indicata, la definizione del sistema di parametri e dei criteri sulla base dei quali sono state ricercate e selezionate le abitazioni inserite nel progetto.I parametri potranno riguardare vari aspetti dell'offerta di soggiorno proposta nel circuito, tra i quali:

- le caratteristiche strutturali (per esempio il n° di vani, n° mq dell'abitazione, ecc..);
- le condizioni di "fruibilità" (per esempio la pulizia e lo stato di manutenzione degli ambienti e dei singoli componenti, ecc…);
- i servizi e gli accessori disponibili (per esempio elettrodomestici disponibili oppure il garage, ecc…).

Altri tipi di parametri potranno essere individuati anche con riferimento alla componente organizzativa del circuito, tra i quali:

- la disponibilità dell'abitazione in determinati periodi dell'anno;
- la disponibilità del proprietario ad intervenire in caso di problemi o inconvenienti non imputabili al turista.

La relazione dovrà contenere la descrizione del **"modello di promozione del circuito"** .Cioè la descrizione degli obiettivi che si intende perseguire, dei destinatari e del piano temporale delle attività.Tale modello contiene di fatto, la definizione degli strumenti di promozione del circuito, che dovranno essere individuati sulla base delle finalità e dei destinatari delle attività, sviluppata principalmente attraverso i canali Internet e gli sportelli dei Soggetti ed Enti competenti.Ha un ruolo primario tra gli strumenti di promozione la creazione di un catalogo dell'offerta del circuito da rendere disponibile su Internet.
La relazione dovrà altresì contenere la descrizione del **"club di prodotto".**Cioè la descrizione della serie dei servizi accessori all'offerta di seconde abitazioni, quali ad esempio le eventuali convenzioni con ristoranti, bar, noleggi di autovetture, lavanderie, parchi ed oasi da visitare, ecc.., che integrino e qualifichino l'offerta.

2) la **"carta del territorio comunale",** almeno in scala 1:2000, con evidenziate le ubicazioni delle seconde case in relazione agli ambiti di intervento.

3) lo "**statuto"** formalmente accettato da tutti i soggetti professionali come sopra individuati, che decidono di aderire al progetto ove siano riportati:

- le modalità di adesione al progetto;
- l'accettazione dei parametri di qualità, del modello di promozione e del club di prodotto contenuto nella relazione tecnico –descrittiva del progetto;

Lo statuto, oltre ad avere una finalità interna ai soggetti che partecipano al progetto, dovrà "garantire" il livello qualitativo del circuito, e avere anche una finalità esterna verso il turista in termini di trasparenza e formalizzazione delle regole e dei criteri del circuito a cui si rivolge per il proprio soggiorno.

4) lo **"schema di convenzione",** ove deve essere garantito da parte dei soggetti abilitati:

- la conformità urbanistica ed edilizia delle seconde case utilizzate per il progetto di accoglienza turistico ricettiva diffusa;
- un elevato livello qualitativo dell'offerta ricettiva basata su un efficace processo di selezione ed individuazione delle abitazioni e un procedimento efficiente di verifica delle caratteristiche delle abitazioni nel tempo;
- il rispetto del numero massimo di posti letto equivalenti individuati per ogni singolo appartamento;
- il rispetto del "modello di promozione del circuito" e del "club di prodotto" descritti nella relazione;

e)modalità di rilascio dell'autorizzazione unica;
Il progetto di accoglienza turistico ricettiva diffusa è presentato allo Sportello Unico delle attività produttive (S.U.A.P.) che, rilascia l'autorizzazione unica, previo parere del 3° Settore "uso e assetto del Territorio" in relazione ai parametri e ai requisiti indicati nel presente articolo.

f) Incentivi urbanistici.
Le seconde case ristrutturate ed adeguate, inserite nella convenzione del progetto di accoglienza turistico ricettiva diffusa usufruiscono dell'abbattimento degli oneri concessori del 70%.

Art.145 –Aree per il turismo: case per ferie, campeggi, villaggi turistici, alberghi,servizi pubblici e privati per la nautica, aree integrative alla ricettività turistica, campo da golf.

1.Negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, sono individuate con apposito segno grafico le aree per il turismo che comprendono gli insediamenti turistico ricettivi esistenti, convenzionati ed in fase di realizzazione, le aree per servizi pubblici e privati per la nautica e l'ormeggio delle imbarcazioni al Fosso Cervia, le aree attrezzate per la balneazione, per le attività ricreative e sportive nonché le aree promiscue residenziali/ricettive.

2.Nelle disposizioni seguenti, per ogni singola area sono descritti gli interventi urbanistico-edilizi ammessi.
Per tutti i campeggi e i villaggi turistici esistenti, convenzionati e/o ancora in fase di realizzazione in forza del precedente PRG, non è ammessa la organizzazione e la gestione al di fuori dei normali canali commerciali. Pertanto, per tali stutture turistico ricettive, (campeggi e villaggi turistici) non è ammessa l'organizzazione e la gestione riservata ad ospitare esclusivamente i propri associati da parte di enti,associazioni, organismi operanti senza scopo di lucro, e/o altri enti o associazioni similari, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose, sportive, ricreative, esimilari.[187]

3.Mediante la stesura di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica l'Amministrazione Comunale, nelle more di attuazione degli interventi edilizi permessi dalle norme che seguono, potrà comunque individuare nelle aree sotto specificate l'andamento più corretto per la realizzazione di percorsi che garantiscano l'accesso pubblico al litorale, tenendo conto delle esigenze fisiche del territorio, dei valori ambientali e paesaggistici e del comodo uso, e procedere all'esproprio delle aree per utilità pubblica ovvero alla stipula di apposite convenzioni con i proprietari dei terreni interessati per determinare forme diverse di cessione e/o di realizzazione e gestione purchè garanti dell'uso pubblico e libero dei percorsi.

A) Aree delle Case per ferie in ex Colonie Marine

1. Sono le aree e i fabbricati attualmente denominati "Colonia Cariplo" (posta in Viale Italia, Loc.Pratoranieri) e "Colonia C.I.F." (posta nella pineta di levante a cavallo del confine con Scarlino) destinati ad attività ricettive in strutture gestite senza fini di lucro da Amministrazioni, Enti, Aziende o altri soggetti legittimati ad effettuare servizio organizzativo e di offerta ricettiva con finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose, sportive e ricreative secondo il disposto del Titolo II, Capo II, Sezione II, Art.47 della L.R.T.n.42/00 e relativo Regolamento di Attuazione e s.m.i.

2. Per gli edifici esistenti, ove non soggetti ad interventi per modificare la tipologia ricettiva in alberghiera, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con aumento di volume solo se finalizzato ad adeguamenti tecnici e igienico-sanitari richiesti dalla disposizioni di legge per la tipologia ricettiva in atto che rimane immodificabile

3. Per le aree è fatto obbligo di mantenere gli assetti geo-morfologici e vegetazionali esistenti e di recuperarne gli eventuali degradi.

4. Eventuali sistemazioni degli spazi esterni per pratiche di svago e tempo libero non dovranno comportare modifiche agli assetti ambientali e non dovranno compromettere i sistemi dunali e

[187] Integrato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 192

vegetazionali. Le pavimentazioni, per gli accessi e altri percorsi interni, non dovranno essere realizzate con materiali impermeabilizzanti. Le aree interessate da duna mobile dovranno essere liberate da qualunque struttura esistente, e delimitate da recinzione di altezza minima 1,40 m. costituita da pali di legno infissi al suolo, privi di opere di fondazione, e da una rete a maglia sciolta plastificata oppure da altri tipi di paramento in fibre naturali. Nelle aree di duna consolidata non sono ammessi percorsi veicolari e prelievi di acqua. I percorsi pedonali, se esistenti e impermeabili, dovranno essere sostituiti con altra pavimentazione permeabile.

5. Per il complesso della "Colonia Cariplo", nel pieno rispetto del numero dei posti letto attualmente autorizzati e della volumetria esistente e legittima, sono ammesse opere di ristrutturazione edilizia R3 e R4 dei fabbricati finalizzate alla realizzazione di un albergo o villaggio albergo, almeno a 4 stelle, secondo il disposto dell'art. 26 della L.R.T. n. 42/00 e del relativo Regolamento di Attuazione e s.m.i..

SCHEDA[188]

ATTUALE		**PREVISTO**
denominazione **posti letto** **volume**	**Trasformazione in albergo**	**criteri di inserimento**
p.l. 200 mc. 22.500 c.a	p.l. 200 mc.22.500 c.a	Oltre quanto precisato nei commi precedenti e successivi, gli elaborati progettuali, in attuazione dell'articolo 27 e 28 del P.I.T. dovranno dimostrare: - la conservazione del valore ambientale funzionale e culturale dei beni che compongono il paesaggio; - inserimento di tipologie progettuali che contemplino tecnologie realizzative impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo della salubrità dell'aria e della salute umana, dell'integrità dell'ambiente marino e litoraneo, uso efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali; - la tutela della risorsa idrica anche con previsione del riutilizzo acque reflue.

6. Per il complesso della "Colonia C.I.F.", nel pieno rispetto del numero dei posti letto attualmente autorizzati e della volumetria esistente e legittima sul territorio comunale, sono ammesse opere di ristrutturazione edilizia R3 e R4 del fabbricato finalizzate alla realizzazione di un albergo secondo il disposto degli articoli 26 della L.R.T.n.42/00 e del relativo Regolamento di Attuazione e s.m.i..

SCHEDA[189]

ATTUALE		**PREVISTO**
posti letto **volume**	**Trasformazione in albergo**	**criteri di inserimento**
p.l. 82 mc. 8.500 c.a	p.l. 82 mc.8.500 c.a	Oltre quanto precisato nei commi precedenti e successivi, gli elaborati progettuali, in attuazione dell'articolo 27 e 28 del P.I.T. dovranno dimostrare: - la conservazione del valore ambientale funzionale e culturale dei beni che compongono il paesaggio; - inserimento di tipologie progettuali che contemplino tecnologie realizzative impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo della salubrità dell'aria e della salute umana, dell'integrità dell'ambiente marino e litoraneo, uso efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali; - la tutela della risorsa idrica anche con previsione del riutilizzo acque reflue.

7.I progetti da redigersi per la realizzazione degli interventi edilizi di cui ai precedenti comma 5 e 6:

[188] Scheda inserita a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 70
[189] Scheda inserita a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 70

- saranno estesi all'intera area dei complessi ricettivi, faranno riferimento al quadro normativo riportato nel presente Regolamento Urbanistico, nel Titolo dedicato al mare e alla costa, e conterranno le previsioni e gli obblighi:
  - per la manutenzione dei sistemi dunali e vegetazionali,
  - per il loro ripristino in caso di degrado;
  - per l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento di rifiuti liquidi e solidi tali da non arrecare danni e inquinamenti alle risorse naturali; a tali fini il progetto conterrà un accurato rilievo delle aree aperte con la esatta individuazione delle unità ambientali (duna mobile, duna consolidata, sedimento di duna).
  - per l'individuazione di un percorso pedonale di uso pubblico che garantisca l'accesso al litorale
- saranno subordinati alla stipula di apposita convenzione che precisi l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso ricettiva, gli interventi di protezione ambientale da effettuare nel rispetto di quanto citato ai precedenti commi e l'obbligo della realizzazione e del mantenimento del percorso ad uso pubblico per l'accesso al litorale.

8. Mediante la stesura di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, l'Amministrazione Comunale, nelle more di attuazione degli interventi edilizi, potrà comunque individuare l'andamento più corretto per il percorso che garantisca l'accesso pubblico al litorale, tenendo conto delle esigenze fisiche del territorio, dei valori ambientali e paesaggistici e del comodo uso, e procedere alla stipula di apposite convenzioni con i proprietari dei terreni sui quali tali percorsi ricadono per le forme di cessione o altre forme di realizzazione e gestione, purchè garanti dell'uso pubblico e libero dei percorsi.

B) Aree dei campeggi

1.Sono le aree ed i fabbricati a destinazione Campeggio ubicati:
- in Località Pratoranieri e denominati "Il Veliero", a valle della S.P.152, e "Tahiti", a monte del Viale Italia;
- in Località Pineta di Levante e denominato "Campeggio Pineta del Golfo", a valle di Via delle Collacchie.

2.Ai fini di una riqualificazione complessiva sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica ferma restando la ricettività attuale e legittimata e nel rispetto della L.R.T.n.42/00 e relativo regolamento di attuazione e s.m.i.oltre che delle presenti norme e delle convenzioni stipulate.

3.Gli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno assoggettata a preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo convenzionato.

B.1) Area del campeggio "Il Veliero"

1.Per tale area:
- le nuove recinzioni dovranno essere preferibilmente realizzate con specie vegetali e tralicci di sostegno in legno;
- la fascia di terreno perimetrale, profonda almeno 10 m, dovrà essere lasciata inedificata e mantenuta nelle sue caratteristiche naturali e fisiche, eventualmente piantumata al fine di creare barriere visive e acustiche di tipo vegetazionale, avendo cura di utilizzare specie vegetazionali tipiche della zona.

2.Per i fabbricati esistenti:
- sono permessi interventi per la modifica di destinazione rispetto agli usi attuali, purchè funzionale alle attività campeggistiche e rientranti in quelle ammesse dalla presente disciplina e dalla L.R. n. 42/00 e s.m.i.;
- non sono comunque permesse modifiche che portino a superare l'altezza massima di ml.3,50 calcolata al colmo della copertura.

3. Per questa struttura il Regolamento Urbanistico persegue gli obiettivi determinati dal Piano Strutturale tesi principalmente:
- alla eliminazione o riduzione della criticità presenti causate dall'eccessivo carico urbanistico;

- a riqualificare, rifunzionalizzare ed elevare la qualità del sistema della ricettività alberghiera ed extralberghiera e dei servizi anche ai fini del prolungamento della stagione turistica.

4. E' ammessa la trasformazione del campeggio esistente in una o più strutture ricettive alberghiere, di cui all'art. 26 della L.R. n. 42/00 e s.m.i., con esclusione quindi delle RTA, con categoria non inferiore a 3 stelle, con l'abbattimento del numero dei posti letto pari al 75%, con una volumetria massima di 100 mc. a posto letto. Le aree residue dovranno essere riqualificate a verde privato, parco e/o verde pubblico o di uso pubblico. Nell'ambito della trasformazione, saranno altresì ammessi interventi edilizi finalizzati alla elevazione della qualità dell'offerta e al prolungamento della stagione mediante ampliamento dei servizi comuni e attrezzature di servizio quali ad esempio strutture sportive e fitness, sale congressi, hall e sale comuni, sale di ristorazione interna ed esterna, parcheggi coperti e similari.

5. Gli interventi urbanistico-edilizi di trasformazione dovranno riguardare l'intera area del campeggio e saranno assoggettata a preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo e apposita convenzione che riporti, in particolare:
- il rispetto delle condizioni della diminuzione del carico urbanistico pari al 75% del numero dei posti letto (da 1.616 p.l. attuali a 404);
- l'impossibilità della modifica della destinazione d'uso della struttura ricettiva alberghiera;
- tutti i vincoli per la riqualificazione ambientale e per gli interventi di mitigazione del rumore proveniente dalla viabilità provinciale e dalla linea ferroviaria.

SCHEDA [190]

ATTUALE		**PREVISTO**
posti letto piazzole	**trasformazione in albergo e riduzione posti letto del 75%**	**criteri di inserimento**
1.616 404 piazzole di cui: - 303 libere - 101 allestite [bungalow] Servizi e dotazioni per 4 stelle	p.l.1.616- 75% = 404 p.l RIDUZIONE di 1.212 p.l. 404 x 100 mc./p.l. = 40.400 mc.	Oltre quanto precisato nei commi precedenti gli elaborati progettuali, in attuazione dell'articolo 27 e 28 del P.I.T., dovranno dimostrare: inserimento di tipologie progettuali che contemplino tecnologie impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, ,salubrità dell'aria e della salute umana, integrità dell'ambiente marino e litoraneo, uso efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali; - il mantenimento delle vegetazioni peculiari; - la tutela risorsa idrica anche con previsione del riutilizzo acque reflue.

B.2) Area del campeggio "Tahiti"

1. Per tale area:
- ~~non~~ è ammessa, a seguito della presentazione di un piano attuativo convenzionato, l'installazione nelle piazzole di ~~ulteriori~~ strutture temporanee, nel rispetto del limite del 40% ~~di cui all'art.29, comma 2,~~ definito dalla ~~della~~ L.R.T.n.42/00 e s.m.i.(esempio:bungalows in legno e case mobili). Le strutture temporanee non potranno in alcun modo essere ubicate nell'area pinetata, individuata quale luogo a statuto speciale nel Piano Strutturale e nel R.U.

[190] Scheda inserita a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 70

- le nuove recinzioni dovranno essere preferibilmente realizzate con specie vegetali e tralicci di sostegno in legno;
- la superficie in ampliamento posta a nord ~~non dovrà essere interessata dalla costruzione di edifici ma soltanto da opere minimali che,~~ potrà essere interessata dalla costruzione di un solo edificio funzionale all'attività campeggistica esclusivamente ad uso reception, nel rispetto della permeabilità e dell'ambiente, ~~no permetta~~ mantendendo[191] un utilizzo a parcheggio verde con inserimento di alberature al fine di creare barriere visive e acustiche vegetazionale, avendo cura di utilizzare specie vegetazionali tipiche della zona.

2. Per i fabbricati esistenti:
- sono permessi interventi per la modifica di destinazione rispetto agli usi attuali, purchè funzionale alle attività campeggistiche e rientranti in quelle ammesse dalla presente disciplina e dalla L.R. n. 42/00 e s.m.i.;
- non sono comunque permesse modifiche che portino a superare l'altezza massima di ml.3,50 calcolata al colmo della copertura.

3. Per questa struttura il Regolamento Urbanistico persegue gli obiettivi determinati dal Piano Strutturale tesi principalmente:
- alla eliminazione o riduzione della criticità presenti causate dall'eccessivo carico urbanistico;
- a riqualificare, rifunzionalizzare ed elevare la qualità del sistema della ricettività alberghiera ed extralberghiera e dei servizi anche ai fini del prolungamento della stagione turistica.

4. E' ammessa la trasformazione del campeggio esistente in una struttura ricettiva alberghiera, di cui all'art.26 della L.R.n.42/00 e s.m.i, da non realizzarsi comunque con la tipologia del villaggio albergo e con esclusione altresì delle RTA, con categoria non inferiore a 3 stelle, con l'abbattimento del numero dei posti letto pari al 75%, con una volumetria massima di 100 mc. a posto letto. Le aree residue dovranno essere riqualificate a verde privato, parco e/o verde pubblico o di uso pubblico ed in nessun caso la penetrazione e la sosta veicolare interna all'area dovrà interessare la dune.

5. Gli interventi urbanistico-edilizi di trasformazione dovranno riguardare l'intera area del campeggio e saranno assoggettata a preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo e apposita convenzione che riporti, in particolare:
- il rispetto delle condizioni della diminuzione del carico urbanistico pari al 75% del numero dei posti letto (da 970 p.l. attuali a 235);
- l'impossibilità della modifica della destinazione d'uso della struttura ricettiva alberghiera;
- tutti i vincoli per gli interventi di mitigazione del rumore proveniente dalla viabilità e dalla linea ferroviaria, per quelli di riqualificazione ambientale e di protezione e tutela del sistema della duna consolidata e del sedimento di duna con riferimento anche alle norme di dettaglio inserite nel Titolo dedicato al mare e alla costa con esatta individuazione delle unità ambientali suddette.

SCHEDA [192]

ATTUALE	**PREVISTO**	
posti letto	**trasformazione in albergo e**	**criteri di inserimento**
piazzole	**riduzione posti letto del 75%**	

[191] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale della osservazione 87.
[192] Scheda inserita a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 70

972 243 piazzole libere Servizi e dotazioni per 3 stelle	p.l.972 - 75% = 243 p.l RIDUZIONE di 729 p.l. 243 x 100 mc./p.l. = 24.300 mc.	Oltre quanto precisato nei commi 4 e 5, gli elaborati progettuali, in attuazione dell'articolo 27 e 28 del P.I.T. dovranno dimostrare: inserimento di tipologie progettuali che contemplino tecnologie impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, ,salubrità dell'aria e della salute umana, integrità dell'ambiente marino e litoraneo, uso efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali; - il mantenimento delle vegetazioni peculiari; - la tutela risorsa idrica anche con previsione del riutilizzo acque reflue; - la riqualificazione ambientale del sistema dunale pinetato fronte mare e la sua salvaguardia quale luogo a statuto speciale.

B.2) Area del campeggio "Pineta del golfo"

1.Per tale area:
- non è ammessa l'installazione nelle piazzole di ulteriori strutture temporanee di cui all'art.29, comma 2, della L.R.T.n.42/00 e s.m.i.(esempio:bungalows in legno e case mobili);
- le nuove recinzioni dovranno essere preferibilmente realizzate con specie vegetali e tralicci di sostegno in legno.

2.Per i fabbricati esistenti:
- sono permessi interventi per la modifica di destinazione rispetto agli usi attuali, purchè funzionale alle attività campeggistiche e rientranti in quelle ammesse dalla presente disciplina e dalla L.R.n.42/00 e s.m.i.;
- non sono comunque permesse modifiche che portino a superare l'altezza massima di ml.3,50 calcolata al colmo della copertura.

3.Gli interventi urbanistico-edilizi di trasformazione dovranno riguardare l'intera area del campeggio e saranno assoggettati a preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo che preveda, in particolare:
- la riqualificazione delle microunità ambientali con l'individuazione delle aree interessate da:

a) duna mobile da rinaturalizzare, eliminando qualunque struttura esistente, e delimitare con recinzione di altezza minima 1,40 m.costituita da pali di legno infissi al suolo, privi di opere di fondazione e da paramenti in fibre naturali;
b) da duna consolidata da rinaturalizzare e mantenere per almeno il 30% della superficie complessiva rilevata con rifacimento delle opere di contenimento in pietrame e legno, consolidamento delle scarpate e dei percorsi pedonali e carrabili con materiali naturali al fine di evitare dissesti

idrogeologici e permettere una migliore regimazione delle acque e della rete drenante vietando la possibilità di prelievi di acqua;
- la rigenerazione della pineta costiera prevedendo per le risorse arboree interventi ciclici di rinnovo ricorrendo anche ad una ciclica rotazione delle piazzole, e di tutte le parti mobili, in modo da lasciar libere per un congruo periodo le aree oggetto di nuova piantumazione.
- l'obbligo:
  - di realizzare gli eventuali nuovi percorsi carrabili esclusivamente con breccia o allo stato naturale ma solo fuori della duna consolidata;
  - per i percorsi pedonali esistenti e impermeabili della completa sostituzione con pavimentazione in breccia o ripristino dello stato naturale;
  - di realizzare i percorsi di attraversamento della duna mobile assolutamente permeabili in doghe di legno appoggiate sul suolo, con andamento non perpendicolare alla linea di costa e sfruttando la discontinuità naturale della duna stessa;
  - per le reti per l'erogazione idrica e la fornitura di energia elettrica di posizionarle in superficie, adagiandole al suolo, in canalizzazioni segnalate;
  - di provvedere alla completa chiusura dei pozzi esistenti all'interno dell'area del campeggio.
  - la riqualificazione urbanistica ed edilizia, a parità di volume, delle strutture edilizie esistenti, utilizzando tecniche costruttive e materiali consoni alla natura e caratteristiche dei luoghi e possibilmente di tipo naturale, legno, pietra ed affini;
  - opere di miglioramento della viabilità di accesso al campeggio con realizzazione di un idoneo innesto sulla strada delle Collacchie, munito di corsie in entrata ed in uscita, in arretramento dell'attuale recinzione per tutta la lunghezza del campeggio al fine di reperire quote standard per parcheggio dedicato;
  - il reperimento delle quote di parcheggio ancora mancanti nelle limitrofe aree già destinate a parcheggio pubblico con impegno a carico dei soggetti titolari della concessione per campeggio alla partecipazione agli oneri di realizzazione;
  - la previsione di adeguati impianti per sopperire alla carenza idrica estiva anche attraverso interventi di riutilizzo delle acque reflue al fine di non gravare ulteriormente sulla condotta comunale nel periodo di maggiore richiesta da parte dell'utenza turistica;
  - la riqualificazione e potenziamento dei servizi ed impianti di depurazione e smaltimento rifiuti anche attraverso idonei spazi da reperire per la raccolta differenziata.

4.Lo strumento urbanistico attuativo degli interventi sopra ammessi sarà corredato da apposita convenzione che riporterà, in particolare:
- il rispetto delle condizioni del carico urbanistico massimo pari ad un numero di 80 piazzole per un massimo di 320 utenti con possibilità di installazione nel 20% delle piazzole delle strutture temporanee di cui all'art.29, comma 2, della L.R.T.n.42/00 e s.m.i.;
- l'impossibilità della modifica della destinazione d'uso della struttura ricettiva a campeggio;
- tutti i vincoli per gli interventi di mitigazione del rumore proveniente dalla viabilità, per quelli di riqualificazione ambientale e di protezione e tutela del sistema della duna mobile e consolidata e del sedimento di duna con riferimento anche alle norme di dettaglio inserite nel Titolo dedicato al mare e alla costa con esatta individuazione delle unità ambientali suddette.

5.Considerato che l'area ricade all'interno della Riserva Biogenetica "Tomboli di Follonica" istituita dal Ministero dell'Agricoltura e Foreste nel 1977 dovrà essere acquisita, in sede di piano attuativo convenzionato, l'autorizzazione del competente Ministero delle Politiche Agricole di concerto con il Ministero dell'Ambiente secondo le procedure di legge.

C) Aree per Villaggi Turistici

1.Sono le aree ed i fabbricati a destinazione Villaggio Turistico ubicati in Località Pratoranieri e denominati:
- "Mare.Si." tra la S.P.152 e la sede ferroviaria;
- "Costa del Mare", a monte della S.P.152;
- "Il Girasole" e "Baia Toscana 2", fra il Viale Italia e la sede ferroviaria a confine con il Comune di Piombino;
- "La Madonnina", fra il Viale Italia e l'arenile in prossimità del confine con il Comune di Piombino;

2. Ai fini di una riqualificazione, ferma restando la ricettività attuale e legittimata, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti, purchè funzionale all'attività ricettiva

di Villaggio Turistico, nel rispetto dell'art. 30 della L.R.T. n. 42/00 e relativo regolamento di attuazione e s.m.i. oltre che delle presenti norme e delle convenzioni stipulate.

3.Per le strutture turistiche di cui al comma 1 il Regolamento Urbanistico persegue gli obiettivi determinati dal Piano Strutturale tesi principalmente:
- alla eliminazione o riduzione della criticità presenti causate dall'eccessivo carico urbanistico;
- a riqualificare, rifunzionalizzare ed elevare la qualità del sistema della ricettività alberghiera ed extralberghiera e dei servizi anche ai fini del prolungamento della stagione turistica.

4. E' ammessa la trasformazione dei Villaggi Turistici di cui al comma 1 in strutture ricettive alberghiere, di cui all'art. 26 della L.R. n. 42/00 e s.m.i., con esclusione quindi delle RTA, con categoria non inferiore a 3 stelle, con l'abbattimento del numero dei posti letto pari al 75%, con una volumetria massima di 100 mc. a posto letto. Le aree residue dovranno essere riqualificate a verde privato, parco e/o verde pubblico o di uso pubblico; per le relative sistemazioni ambientali valgono le disposizioni dettate per i campeggi nell'articolo precedente. Nell'ambito della trasformazione, saranno altresì ammessi interventi edilizi finalizzati alla elevazione della qualità dell'offerta e al prolungamento della stagione mediante ampliamento dei servizi comuni e attrezzature di servizio quali ad esempio strutture sportive e fitness, sale congressi, hall e sale comuni, sale di ristorazione interna ed esterna, parcheggi coperti e similari.

5. Gli interventi urbanistico-edilizi di trasformazione dovranno riguardare l'intera area del Villaggio Turistico e saranno assoggettata a preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo e apposita convenzione che riporti, in particolare:
- il rispetto delle condizioni della diminuzione del carico urbanistico pari al 75% del numero dei posti letto;
- l'impossibilità della modifica della destinazione d'uso della struttura ricettiva alberghiera;
- tutti i vincoli per la riqualificazione ambientale e per gli interventi di mitigazione del rumore proveniente dalla viabilità in generale e dalla linea ferroviaria.

SCHEDA[193]			
ATTUALE		**PREVISTO**	
denominazione	**posti letto volume**	**trasformazione in albergo e riduzione posti letto del 75% riduzione delle volumetrie**	**criteri di inserimento**
"Mare.Si."	920 31.000	p.l. 920 -75% = 230 p.l. RIDUZIONE di 690 p.l. 230 x 100 m.c./p.l. = 23.000 mc. RIDUZIONE di 8.000 mc.	Oltre quanto precisato nei commi precedenti gli elaborati progettuali, in attuazione dell'articolo 27 e 28 del P.I.T. dovranno dimostrare: - la conservazione del valore ambientale funzionale e culturale dei beni che compongono il paesaggio; - inserimento di tipologie progettuali che contemplino tecnologie impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, ,salubrità dell'aria e della salute umana, integrità dell'ambiente marino e litoraneo, uso efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali; - la conservazione delle dune e dei loro sedimenti ove presenti; - il mantenimento delle vegetazioni peculiari;
"Costa del Mare",	336 15.000	p.l.336 - 75% = 84p.l RIDUZIONE di 252p.l. 84 x 100 mc./p.l. = 8.400 mc. RIDUZIONE di 6.600 mc.	
"Il Girasole"	408 17.000	p.l. 408 - 75% = 102 p.l. RIDUZIONE di 306 p.l. 102 x 100 = 10.200 mc. RIDUZIONE di 6.800 mc.	
Baia Toscana 2	124 3.100	p.l.124 - 75% = 31p.l. RIDUZIONE di 93p.l. 31 x 100 = 3.100 mc.	
"La Madonnina",	112 2.800	p.l. 112 – 75% = 28 p.l. 28 x 100 mc./p.l. = 2.800 mc.	

[193] Scheda inserita a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 70

TOTALI	1.900 68.900	RIDUZIONE di 1.425 p.l. RIDUZIONE di 21.400 mc.	- la tutela della risorsa idrica anche con previsione del riutilizzo acque reflue.

C.1) Area del "golfo del Sole – Villaggio Svizzero""

1.Sono individuati al suo interno due ambiti caratterizzati dal diverso impianto urbanistico e dalle diverse tipologie edilizie ricettive realizzate:
- **Ambito A :** l'area tra il Viale Italia e l'arenile connotata da una porzione pianeggiante, posta sul Viale Italia dove si trova l'edificio accoglienza e albergo con i servizi relativi, e dalla duna pinetata, dove si trovano numerosi bungalows in muratura sia singoli che accorpati;
- **Ambito B:** l'area tra il Viale Italia e Via Don S.Leone completamente pianeggiante dove si trovano edifici a due piani per la ricettività turistica nonché servizi e strutture per le pratiche sportive e per il tempo libero e lo svago.

2.Gli interventi ammessi per **l'Ambito A** sono i seguenti:
- per gli edifici posti al margine del Viale Italia sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica per l'incentivazione dell'offerta alberghiera della struttura esistente mediante l'aumento dei posti letto nella misura complessiva di 30 unità e con l'incremento dei servizi, correlato alla categoria alberghiera minima a 4 stelle, di cui all'art.26 della L.R.T.n.42/900 e relativo Regolamento di attuazione e s.m.i., mediante il recupero prioritariamente del patrimonio edilizio esistente e l'ampliamento, se necessario, fino al massimo del **10%** rispetto alle volumetrie esistenti e autorizzate. L'intervento sarà soggetto a piano di recupero convenzionato con l'obbligo della riqualificazione ambientale, del mantenimento della destinazione d'uso ad albergo e della individuazione di un percorso pubblico o di uso pubblico di accesso all'arenile dal Viale Italia; il piano di recupero dovrà riportare il dimensionamento dei parcheggi[*];
- per gli edifici posti nella duna pinetata sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia R1 senza possibilità di aumento di volume.

SCHEDA AMBITO A [194]:	
ATTUALE	PREVISTO
- edifici margine Viale Italia: Albergo e n. 2 dependance per 66 p.l. [52 p.l. in 26 camere + 8 p.l. in 4 camere + 6 p.l. in 3 camere] Volumetria mc. 7.000 c.a Strutture complementari e di servizio Volumetria mc. 2.000 c.a Volumetria complessiva mc. 9.000 c.a - edifici posti nella duna pinetata: Residence per 159 p.l. in 97 unità abitative Volumetria complessiva mc. 11.000 c.a	- edifici margine Viale Italia: Albergo categoria minima a 4 stelle [art.26 L.R.T. n. 42/900 e relativo R.R. e s.m.i.], per massimo 96 p.l. e strutture complementari e di servizio per una volumetria massima di mc. 9.900. Incremento mc. 900 c.a - edifici posti nella duna pinetata: Residence per 159 p.l. in 97 unità abitative Volumetria complessiva mc. 11.000 c.a

3.Gli interventi ammessi per **l'Ambito B** sono i seguenti:
- per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia R3 con possibilità di addizioni funzionali finalizzate a garantire una migliore utilizzazione delle strutture ricettive adeguandole agli standard minimi richiesti dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di contenimento dei consumi energetici, di accessibilità e/o visitabilità;
- limitate opere di nuova costruzione per attività pertinenziali di servizio a strutture esistenti per lo sport e lo svago;
- per l'intero Ambito B sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica per l'incentivazione dell'offerta dei servizi, correlato alla categoria alberghiera minima a 4 stelle, di cui all'art.26 della L.R.T.n.42/900 e relativo Regolamento di attuazione e s.m.i., mediante il recupero prioritariamente del patrimonio edilizio esistente e l'ampliamento, se necessario, fino al massimo del 5% rispetto alle volumetrie esistenti e autorizzate. L'intervento sarà soggetto a piano di recupero convenzionato con l'obbligo della riqualificazione ambientale, del mantenimento della destinazione d'uso ad albergo e della individuazione di

[*] periodo aggiunto as eguio dell'approvazione dell'emendamento a) di cui alla D.C.C. n. 52/10
[194] Scheda inserita a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione. 70

un percorso pubblico o di uso pubblico di accesso dal parcheggio pubblico posto su Via Don S.leone al Viale Italia. Il piano di recupero dovrà riportare il dimensionamento dei parcheggi*

SCHEDA AMBITO B [196]	
ATTUALE	PREVISTO
Dependance albergo per 24 p.l. in 10 camere Volumetria mc. 1.100 c.a Residence per 735 p.l. in 138 unità abitative Volumetria mc. 40.000 c.a Strutture complementari e di servizio Volumetria mc. 6.500 c.a Volumetria complessiva mc. 47.600 c.a	Albergo categoria minima a 4 stelle [art.26 L.R.T. n. 42/900 e relativo R.R. e s.m.i.], per massimo 759 posti letto. Volumetria complessiva mc. 50.000 c.a Incremento mc. 2.400 c.a

4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica in Ambito A e in Ambito B sono soggetti a Piano di Recupero convenzionato e devono essere finalizzati:

- all'incentivazione dell'offerta alberghiera,
- al migliorare l' utilizzazione delle strutture esistenti, con finalità di adeguamento dell'ingresso principale e viabilità interna;
- all'incentivazione dei servizi correlati all'offerta alberghiera (ad es. centro benessere e similari);

Il progetto di Piano di recupero, con finalità di migliorare la sicurezza e la fruibilità del Viale Italia, potrà:
a) contenere anche soluzioni di adeguamento e modifica del tracciato, previa verifica e accertamento di compatibilità con le disposizioni contenute nelle presenti Norme, negli obiettivi strategici del Piano Strutturale e nelle disposizioni del Piano Urbano del Traffico;
b) prevedere l'inserimento di gazebo ombreggianti e completamente aperti su tutti i lati, in prossimità delle attività di ristorazione di superficie massima pari al 30% della superficie utile lorda dell'esercizio pubblico afferente. Il Piano di recupero potrà altresì prevedere sistemazioni a parcheggio per i fruitori delle attività, con pensiline fotovoltaiche, nel rispetto dei limiti e delle condizioni determinate dall'art.18 del presente Regolamento Urbanistico. [197].

D) Aree per alberghi.

1.Sono le aree ed i fabbricati a destinazione diversificata ma prevalentemente turistico-ricettiva, come sotto denominate:
- "Il Boschetto", posta tra il Viale Italia e l'arenile ed in parte nella duna pinetata, dove le destinazioni dei fabbricati esistenti sono per residenza, ristorante, bar e albergo ai sensi dell'art.26 della L.R,.T.n.42/00 e s.m.i.;
- "La Sirena", posta a monte del Viale Italia ed a sud del campeggio "Tahiti", dove le destinazioni dei fabbricati esistenti sono per residenza e C.A.V.(casa appartamenti per vacanza) ai sensi dell'art.56 della L.R.T.n.42/00 e s.m.i.;
- "Poggio all'olivo", posta a monte della S.P.152 in prossimità del podere omonimo e del campo di golf a nord, prevalentemente frazionato ad orti con presenza di manufatti condonati per annessi agricoli.
- "Hotel Letizia" in prossimità del "Bivio di Rondelli" destinato ad Albergo.
- "Hotel il Sabatino", ubicato lungo la vecchia aurelia, in prossimità della località denominata "Poggetti Vecchi".

D.1) Area de "Il Boschetto"
1.Ai fini di una riqualificazione, ferma restando la ricettività attuale e legittimata e le destinazioni in atto, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia dei singoli fabbricati esistenti; in particolare per l'edificio principale a destinazione albergo gli interventi siano funzionali all'attività ricettiva nel rispetto dell'art.26 della L.R.T.n.42/00 e relativo regolamento di attuazione e s.m.i.oltre che delle presenti norme e delle convenzioni stipulate.

[195] Scheda inserita a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione. 70

[196] Scheda inserita a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione. 70
[197] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 93

2.Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica per l'incentivazione dell'offerta alberghiera mediante l'aumento dei posti letto nella misura complessiva di 20 unità e con l'incremento dei servizi, correlato alla categoria alberghiera minima a 4 stelle, di cui all'art.26 della L.R.T.n.42/900 e relativo Regolamento di attuazione e s.m.i., mediante il recupero prioritariamente del patrimonio edilizio esistente e l'ampliamento, se necessario, fino al massimo del 10% rispetto alle volumetrie esistenti e autorizzate.

3.Gli interventi di cui sopra dovranno riguardare l'intera area del complesso "Il Boschetto" e saranno assoggettati a preventiva approvazione di piano di recupero che preveda, in particolare:
- la riqualificazione delle microunità ambientali con l'individuazione delle aree interessate da:
a) duna mobile da rinaturalizzare, eliminando qualunque struttura esistente, e delimitare con recinzione di altezza minima 1,40 m.costituita da pali di legno infissi al suolo, privi di opere di fondazione e da paramenti in fibre naturali;
b) da duna consolidata da rinaturalizzare e mantenere per almeno il 30% della superficie complessiva rilevata con rifacimento delle opere di contenimento in pietrame e legno, consolidamento delle scarpate e dei percorsi pedonali con materiali naturali al fine di evitare dissesti idrogeologici e permettere una migliore regimazione delle acque e della rete drenante vietando la possibilità di prelievi di acqua;
- le eventuali sistemazioni degli spazi esterni per pratiche di svago e tempo libero che non dovranno comportare modifiche agli assetti ambientali e non dovranno compromettere i sistemi dunali e vegetazionali.
- la rigenerazione della pineta costiera prevedendo per le risorse arboree interventi ciclici di rinnovo.
- l'obbligo:
di realizzare gli eventuali nuovi percorsi carrabili e parcheggi esclusivamente con breccia o allo stato naturale ma solo fuori della duna consolidata;
per i percorsi pedonali esistenti e impermeabili della completa sostituzione con pavimentazione permeabile o ripristino dello stato naturale;
di realizzare i percorsi di attraversamento della duna mobile assolutamente permeabili in doghe di legno appoggiate sul suolo, con andamento non perpendicolare alla linea di costa e sfruttando la discontinuità naturale della duna stessa;
della individuazione di un percorso pubblico o di uso pubblico di accesso dal Viale Italia all'arenile potrà essere realizzato congiuntamente alla proprietà confinante a sud come riportato nella Tav. 2.[198]

per le reti per l'erogazione idrica e la fornitura di energia elettrica di posizionarle in superficie, adagiandole al suolo, in canalizzazioni segnalate;

- la previsione di adeguati impianti per sopperire alla carenza idrica estiva anche attraverso interventi di riutilizzo delle acque reflue al fine di non gravare ulteriormente sulla condotta comunale nel periodo di maggiore richiesta da parte dell'utenza turistica.

4.Lo strumento urbanistico attuativo degli interventi sopra ammessi sarà corredato da apposita convenzione che riporterà, in particolare:
- l'impossibilità della modifica della destinazione d'uso della struttura ricettiva ad albergo;
- tutti i vincoli per gli interventi di mitigazione del rumore proveniente dalla viabilità e per quelli di riqualificazione ambientale e di protezione e tutela del sistema della duna mobile e consolidata e del sedimento di duna con riferimento anche alle norme di dettaglio inserite nel Titolo dedicato al mare e alla costa con esatta individuazione delle unità ambientali suddette.

SCHEDA[199]:	
ATTUALE	PREVISTO
Edificio per Albergo, cat. 3 stelle, per n. 40 posti letto. Edifici ristorante, bar e residenziale con accessori e pertinenze. Volumetria complessiva mc. 3.700 c.a	Albergo categoria minima a 4 stelle [art.26 L.R.T. n. 42/900 e relativo R.R. e s.m.i.], per massimo 60 posti letto. Volumetria complessiva mc. 4.070 c.a Incremento mc. 370 c.a

[198] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 9, 10 e 49
[199] Scheda inserita a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione. 70

D.2) Area de "La Sirena"

1.Ai fini di una riqualificazione, ferma restando la ricettività attuale e legittimata e le destinazioni in atto, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia dei singoli fabbricati esistenti; in particolare per l'edificio principale a destinazione albergo gli interventi siano funzionali all'attività ricettiva nel rispetto dell'art.26 della L.R.T.n.42/00 e relativo regolamento di attuazione e s.m.i.oltre che delle presenti norme e delle convenzioni stipulate.

2. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica per la riqualificazione ambietale e per l'incentivazione dell'offerta alberghiera mediante l'aumento dei posti letto nella misura complessiva di 10 unità e con l'incremento dei servizi, correlato al cambio di destinazione nella categoria alberghiera minima a 3 stelle, di cui all'art.26 della L.R.T.n.42/900 e relativo Regolamento di attuazione e s.m.i.. Prioritariamente si procederà mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente, comprensivo degli edifici contermini posti sulla duna ed indicati quale TC (Tessuto Consolidato) nella Tav. 2, e ~~l'ampliamento,~~ se necessario anche con l'ampliamento fino al massimo del 10% rispetto alle volumetrie esistenti e autorizzate con destinazione turistico-ricettiva~~., l'obbligatorio accorpamento di tutte le volumetrie al fabbricato posto sul Viale Italia anche in sopraelevazione al medesimo per un'altezza massima di 6 ml.~~
3.Gli interventi di cui sopra dovranno riguardare obbligatoriamente 'intera area del complesso "La Sirena" e degli edifici contermini posti sulla duna ed indicati quale TC (Tessuto Consolidato) nella Tav. 2 e saranno assoggettati a preventiva approvazione di piano di recupero che preveda, in particolare:
- l'obbligatorio accorpamento di tutte le volumetrie al fabbricato posto sul Viale Italia anche in sopraelevazione al medesimo per un'altezza massima di 6 ml.[200]
- la riqualificazione ambientale con:
la demolizione degli edifici sulla duna consolidata, l'individuazione delle aree interessate dalla duna medesima da rinaturalizzare e mantenere con rifacimento delle opere di contenimento in pietrame e legno e del consolidamento delle scarpate;
la rigenerazione della pineta costiera prevedendo per le risorse arboree interventi ciclici di rinnovo;
la realizzazione dei percorsi pedonali con materiali naturali al fine di evitare dissesti idrogeologici e permettere una migliore regimazione delle acque e della rete drenante vietando la possibilità di prelievi di acqua;
- le eventuali sistemazioni degli spazi esterni per pratiche di svago e tempo libero che non dovranno comportare modifiche agli assetti ambientali e non dovranno compromettere i sistemi dunali e vegetazionali.
- l'obbligo di realizzare:
gli eventuali nuovi parcheggi esclusivamente permeabili o allo stato naturale fuori della duna consolidata;
i percorsi pedonali con pavimentazione permeabile sostituendo completamente quelli esistenti e impermeabili o ripristinando lo stato naturale.

4.Lo strumento urbanistico attuativo degli interventi sopra ammessi sarà corredato da apposita convenzione che riporterà, in particolare:
- l'impossibilità della modifica della destinazione d'uso della struttura ricettiva ad albergo;
- tutti i vincoli per gli interventi di riqualificazione ambientale e di protezione e tutela del sistema della duna consolidata e del sedimento di duna con riferimento anche alle norme di dettaglio inserite nel Titolo dedicato al mare e alla costa con esatta individuazione delle unità ambientali suddette.

SCHEDA[201]:	
ATTUALE	PREVISTO
Edificio per C.A.V. per n. 14 p.l. in 7 unità abitative e reception per una volumetria di mc. 700 c.a Edifici residenziali (n. 2) individuati quali TC (Tessuto Consolidato) per una volumetria di mc. 600 c.a. Volumetria complessiva di mc. 1.300 c.a	Albergo categoria alberghiera minima a 3 stelle [art.26 L.R.T. n. 42/900 e relativo R.R. e s.m.i.], con incremento massimo 10 posti letto. Volumetria complessiva di mc. 1.370 c.a Incremento di mc. 70 c.a

[200] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54
[201] Scheda inserita a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione. 70

D.3) Area di "Poggio all'olivo "

1.Per tale area, anche a seguito di elaborazione del P.I.I nell'U.T.O.E.di Pratoranieri più avanti descritto, in attuazione delle prescrizioni del Piano Strutturale, è ammessa la realizzazione di un'unica struttura alberghiera nel rispetto della morfologia agraria poderale esistente lasciando libere le aree a valle e a monte del comparto.Le volumetrie accessorie e pertinenziali alla struttura alberghiera dovranno essere destinate a servizi della stessa escludendo ogni attività commerciale autonoma.
Oltre quanto sopra si prescrive:

- Accorpamento della volumetria prevista con tipologia insediativa compatta a corte, a borgo, al fine di contenere al massimo il consumo del suolo e l'impatto visivo, provvedendo altresì a prevedere idonee schermature arboree ed arbustive di alto fusto.
- Localizzazione dell'intervento, intorno alla viabilità poderale preesistente facilmente collegabile alla viabilità principale.
- Le aree residue dovranno essere mantenute a verde nel rispetto delle caratteristiche del territorio rurale circostante.

2.i parametri dimensionali dell'intervento sono:
- 16.200 mc per la realizzazione di un albergo di **posti letto n.162**.
Si precisa che le norme del Piano Strutturale, con finalità di riduzione dell'impatto dell'edificato sul territorio, prevedono limiti volumetrici massimi per gli alberghi di nuova realizzazione **pari a 100 mc./p.l..**
- 3600 mq lordi per la realizzazione dei servizi essenziali alla attività alberghiera escludendo la destinazione commerciale.

3.La proposta dell'intervento dovrà:

- elaborare una attenta valutazione del sistema vegetazionale dell'ambito interessato per il miglioramento del rapporto tra interventi previsti e paesaggio circostante;
- determinare, attraverso una attenta valutazione integrata degli interventi, le fonti di approvvigionamento idrico necessarie, Il sistema dello smaltimento dei reflui e dei rifiuti prodotti;
- indicare i sistemi idonei a mitigare l'inquinamento luminoso;
- indicare le azioni necessarie al miglioramento del sistema idrologico superficiale;
- indicare le azioni per l'adeguamento e il miglioramento della viabilità carrabile, ciclabile e pedonale per le finalità sopra indicate

5.L'intervento dovrà altresì garantire :

- il mantenimento, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
- il mantenimento delle caratteristiche vegetazionali e delle colture in atto
- l'uso di materiali tradizionali compatibili con le caratteristiche e valore degli edifici circostanti.
- La riconnessione delle aree verdi di frangia con l'abitato per creare continuità visiva recuperando gli spazi verdi altrimenti abbandonati e di difficile gestione da riconnettere ai corridoi biotici.
- L' individuazione e mantenimento dei corridoi biotici.
- Il mantenimento della viabilità poderale ed interpoderale storica e storicizzata
- Il mantenimento e ripulitura di fossi e canali di scolo e di irrigazione
- La conservazione e manutenzione degli esemplari arborei singoli o facenti parte di piccole zone appartenenti a specie autoctone o tradizionali del paesaggio agrario
- La conservazione del tessuto agrario caratterizzato dai seminativi e colture di olivo, senza realizzazione di saldatura insediativa;
- L' Approvvigionamento idrico per altri usi (usi non domestici, aree verdi ecc) per i nuovi insediamenti e per gli insediamenti esistenti, favorendo prioritariamente i laghetti esistenti, sistemi per dissalare le acque, i sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane;

6.L'intervento, dovrà garantire la realizzazione di una struttura di elevata qualità, in grado di contenere attività e funzioni idonee e necessarie al prolungamento della stagione turistica, con servizi di qualità, informativi e formativi, per un turismo esteso a gran parte dell'anno,che possa incentivare il turismo congressuale e della terza età.

7.L'intervento dovrà tenere conto del rispetto dei caratteri costitutivi del territorio e delle caratteristiche rurali ancora identificabili nelle aree poste al di sopra della vecchia aurelia.

Il progetto dovrà anche essere teso alla riqualificazione delle aree degradate e dovrà essere concepito per perseguire gli obiettivi di sviluppo del turismo naturalistico ed escursionistico.
Obiettivo prioritario dovrà essere quello di riorganizzare l'offerta di servizi e dell'ospitalità per un turismo oltre che balneare, escursionistico, ambientale e culturale, integrando l'offerta di Follonica alla domanda del sistema territoriale delle valli del Pecora e del Cornia, del Golfo di Follonica e delle Colline Metallifere.Il nuovo Albergo dovrà essere inserito nel sistema del turismo territoriale, a carattere alternativo e complementare a quello balneare, con la realizzazione di percorsi (pedonali, ciclabili, ippovie, ecc.) e di strutture di servizio, nelle aree di pregio ambientale, paesistico, storico, archeologico.
Tutti gli interventi ipotizzati dovranno garantire il mantenimento e il potenziamento del sistema infrastrutturale esistente, con inserimento di percorsi equestri, ciclabili, pedonali, legati agli sport e al tempo libero.

8.La proposta progettuale dovrà contenere anche lo schema di convenzione, finalizzato a disciplinare i rapporti fra i privati e la pubblica amministrazione, riportando in particolare:

- L'obbligo di accorpamento della volumetria realizzabile, nel rispetto della morfologia agraria poderale esistente lasciando libere le aree a valle e a monte del comparto come disciplinato all'art.64 delle norme del Piano Strutturale;
- Tipologia insediativa della volumetria di recupero, compatta a corte, a borgo, al fine di contenere al massimo il consumo del suolo e l'impatto visivo, provvedendo altresì a prevedere idonee schermature arboree ed arbustive di alto fusto;
- Localizzazione dell'intervento, intorno alla viabilità poderale preesistente facilmente collegabile alla viabilità principale;
- Obbligo di mantenere le aree residue a verde nel rispetto delle caratteristiche del territorio rurale circostante;
- Obbligo dell' interramento delle linee elettriche esistenti e di nuova realizzazione;
- Obbligo dell'adozione di sistemi di produzione di energia rinnovabile;
- Obbligo della demolizione di tutte le strutture e/o manufatti precari;
- obbligo del mantenimento dei canali fossi e scoline esistenti;
- obbligo del mantenimento delle colture in atto, nelle aree residue;
- interventi per il miglioramento ambientale dell'area relativamente ad arredi vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo;
- il divieto assoluto di utilizzare le aree residue per deposito materiali ;

D.4) Area "Hotel Letizia".

1.Ai fini della riqualificazione generale dell'area, fermo restando la destinazione d'uso attuale di Albergo, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica con possibilità di ampliamento per la completa riqualificazione dell'attività esistente nel rispetto dei parametri determinati dalla L.R.T.n.42/00 e relativo regolamento di attuazione e s.m.i..

2.Gli interventi in ampliamento potranno comportare l'aumento dei posti letto nella misura complessiva massima di 20 unità e con l'incremento dei servizi, in funzione della categoria richiesta come prevista dalla L.R.T.n.42/00 e relativo Regolamento di attuazione e s.m.i..

D.5) Area "Hotel Sabatino".

1.Ai fini della riqualificazione generale dell'area, fermo restando la destinazione d'uso attuale di Albergo, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica con possibilità di ampliamento per la completa riqualificazione dell'attività esistente nel rispetto dei parametri determinati dalla L.R.T.n.42/00 e relativo regolamento di attuazione e s.m.i..

2.Gli interventi in ampliamento potranno comportare l'aumento dei posti letto nella misura complessiva massima di 20 unità e con l'incremento dei servizi, in funzione della categoria richiesta come prevista dalla L.R.T.n.42/00 e relativo Regolamento di attuazione e s.m.i..

E) Servizi pubblici e privati per la nautica

Settembre 2010, Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, modificate ed integrate a seguito dell'accoglimento totale o parziale delle osservazioni presentate.

STATO SOVRAPPOSTO

1.Sono l'area ed i fabbricati dell'ex Casello Idraulico del Genio Civile in Loc.Pratoranieri posto fra il Viale Italia ed il Fosso Cervia destinati a servizi ~~pubblici e privati~~ connessi alla nautica effettuata da sodalizi sportivi, senza fini di lucro, e finalizzata al consolidamento ed allo sviluppo della nautica a vela e delle attività complementari di tale attività sportiva. ~~che interessano il complesso dell'ex Casello Idraulico del Genio Civile in Loc.Pratoranieri, posto fra il Viale Italia ed il Fosso Cervia.~~

2.Il complesso può accogliere esclusivamente ~~servizi~~ strutture ed impianti a supporto ~~di~~ delle attività legate alla nautica sportiva e agli sports acquatici ed in parte anche i servizi (impianti igienico sanitari e spogliatoi comuni) per la balneazione prevista sulla spiaggia AC ~~svolte sull'arenile posto~~ posta tra la concessione SB e quella connessa alla presente zona di servizio AAS a sud dello sbocco a mare del Fosso Cervia, e anche le attività legate alla nautica sportiva e agli sports acquatici.L'attività nautica è altresì supportata dagli ormeggi di servizio individuati dalla attuale sistemazione del Fosso Cervia.

3.Gli interventi ammessi, finalizzati alla completa riqualificazione dell'area ,~~per gli edifici esistenti sono di ristrutturazione edilizia R2 con la possibilità di addizione volumetrica per un massimo di 60 mc.da realizzarsi in aderenza al fabbricato ad un solo piano posto a sud e finalizzata al ricovero ed alla manutenzione dei motori dei natanti di soccorso e di supporto ed alle attrezzature delle imbarcazioni a vela delle attività della scuola.~~ potranno prevedere:

a) interventi singoli diretti per la ristrutturazione edilizia:

- nel limite della categoria R2 per il fabbricato ex "Casello Idraulico", nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile salvaguardandone gli assetti storico funzionali;
- nel limite della categoria R3 per i fabbricati secondari esistenti e legittimi;

b) intervento unitario diretto e convenzionato con possibilità:

- di sostituzione edilizia dei fabbricati secondari, esistenti e legittimi, con ampliamento una tantum pari al 20% del volume legittimo complessivo esistente nell'area per adeguamento dei servizi offerti;
- di ~~Sono ammesso~~ superfici coperte aperte fino ad un massimo del 15% della superficie dell'area, ~~da destinare solo a deposito dell'attività che vi si svolge.~~ destinate ai servizi ed ai depositi di supporto per ricovero natanti ed attrezzature per le attvità sociali compreso il servizio di ristoro collegato all'attività del circolo nautico.

~~A seguito della eventuale riapertura del fosso tombato, per gli interventi previsti sull'area di trasformazione TR08, al fine di mantenere il collegamento di quest'area con la spiaggia e al fine di garantire l'accesso pubblico alla stessa, è ammessa la realizzazione di un ponte adibito a transito dei pedoni e delle imbarcazioni su carrelli di alaggio, dimensionato allo scopo e per arcata e per luce, in relazione al passaggio delle imbarcazioni nel canale.~~

~~La realizzazione del ponte, dovrà essere concertata fra il concessionario dell'area in oggetto e i soggetti attuatori degli interventi previsti sull'area di trasformazione TR08.~~

4. Qualsiasi intervento dovesse interessare il tratto del fosso tombato (da Viale Italia al Fosso cervia) sarà subordinato all'effettivo mantenimento dell'accesso pedonale all'Area a Gestione Pubblica (AGP), posta a sud della foce, e della diretta comunicazione, funzionale ed adeguata per il transito delle imbarcazioni su carrello di alaggio, di questa con l'area dell'ex Casello Idraulico.[202]

F) Ormeggio delle imbarcazioni nel Fosso Cervia.

1.E' l'area del Fosso Cervia dove il corso d'acqua è utilizzato, previa concessione, da circoli nautici per l'ormeggio di piccole imbarcazioni a seguito di autorizzazioni rilasciate dai competenti Enti al fine di eliminare il degrado che interessa i tratti di spiaggia libera a causa del deposito non governato delle imbarcazioni.Gli interventi realizzati hanno portato alla risagomatura dell'alveo ed alla sistemazione delle sponde con l'inserimento di 100 posti barca; la corretta valutazione degli effetti complessivi, riferiti alle risorse naturali e ai caratteri fisici, urbanistici e della sicurezza, ha portato alla previsione e realizzazione dei necessari parcheggi posti sul prolungamento del Viale italia a monte del corso d'acqua.

Il Piano Strutturale, all'art.45, ob. 2.3 ed ob. 2.5. ha determinato, fra gli obiettivi da perseguire con l'elaborazione del RU, di di riorganizzare, riqualificare e rifunzionalizzare i punti di ormeggio nell'area del fosso Cervia dotandoli di servizi, parcheggi e aree di sosta a terra per i piccoli natanti al fine di attenuare gli elementi di criticità e degrado oggi presenti[203]

[202] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 14, 32 e 150
[203] Integrato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54

2. Fermo restando il pieno rispetto delle prescrizioni definite all'art.10 co. 5 della Disciplina del Masterpan "La Rete dei porti" allegato quale parte integrante del PIT,[204] per l'area suddetta sono ammessi interventi tesi a potenziare e migliorare l' intervento già attuato al fine di aumentare il numero dei posti barca esistenti e la sicurezza per il sistema ambientale di riferimento. Tali interventi dovranno avvenire attraverso :
- opere di ingegneria idraulica di ristrutturazione e ampliamento dell'alveo e delle sponde, che potrà ammettere anche l'installazione di un sistema di palancole in cemento armato o in ferro da rivestire in legno o materiali lapidei;
- opere che permettano un migliore utilizzo degli ormeggi con la realizzazione di pontili e di percorsi per le banchine e per gli accessi e la previsione di un locale accessorio, quale punto gestione, ~~da realizzarsi a valle del ponte Cariplo, con volumetria massima di 45 mc.,~~ completamente in legno ~~senza opere murarie o di fondazione~~;
- il locale acessorio, della superficie utile massima di 50 mq,, previo accordo con l'Amministrazione Comunale potrà essere ubicato nelle aree di sosta e parcheggio denominate SP in prossimità della Via Don Sebastiano Leone. L'accordo potrà prevedere,
- opere ambientali ed a carattere comune che prevedano la sistemazione ambientale e vegetazionale ~~delle sponde e~~[205] degli argini non utilizzati per le banchine e la realizzazione di un percorso in legno, accessibile ai disabili, che permetta l'accesso dal Ponte Cariplo all'arenile sull'argine a valle.

Al fine di migliorare la sicurezza per l'accesso al mare ed il rientro dei natanti e per ridurre gli effetti erosivi del moto ondoso all'interno dell'alveo del fosso sono ammesse, previo ottenimento dei pareri e nulla osta da parte degli Enti preposti, le opere finalizzate a modificare la foce rimodellando la sagoma , dimensione ed orientamento dei pennelli attuali al fine di realizzare uno specchio di acque calme in bocca della nuova Foce[206]

3.Gli interventi di cui al precedente comma, ambientali e funzionali, saranno assoggettati a piano di recupero da convenzionare al fine del rispetto degli obblighi di realizzazione dei medesimi e della conseguente gestione. Il progetto dovrà individuare l'isola ecologica e potrà prevedere, in accordo convenzionale con l'Amministrazione l'ubicazione del locale accessorio e la sistemazione delle aree da destinare a parcheggio in prossimità della Via Don Sebastiano Leone.[207],

G) Aree interne di supporto per la balneazione e ricreative

1.Sono le aree attrezzata a supporto della balneazione così denominate:
- "Giardino beach", posta in località Pratoranieri sia all'interno della duna pinetata di ponente che sull'arenile prospiciente la medesima, tra il Viale Italia e l'arenile a nord del Golfo del Sole – Villaggio Svizzero, con destinazione a stabilimento balneare;
- "Il Pelagone", posta in località Pratoranieri sia all'interno della duna pinetata di ponente che sull'arenile prospiciente la medesima, tra il Viale Italia e l'arenile a sud de "Il Boschetto", con arenile a destinazione di Area in Concessione a strutture ricettive secondo quanto al precedente art.105.

2.La realizzazione degli interventi di cui ai punti G.1 e G.2 successivi è assoggettata a preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo, comprensivo di convenzione, riferito all'intera area della duna pinetata e all'arenile utilizzato a fini balneari che, insieme, compongono le aree attrezzate attuali di cui al comma 1.

3.Gli interventi di cui ai punti G.1 e G.2 successivi dovranno riguardare l'intera area delle aree attrezzate di cui al comma 1 e saranno assoggettati a preventiva approvazione di piano attuativo che preveda, in particolare:
- la riqualificazione delle microunità ambientali con l'individuazione delle aree interessate da:
a) duna mobile da rinaturalizzare, eliminando qualunque struttura esistente, e delimitare con recinzione di altezza minima 1,40 m.costituita da pali di legno infissi al suolo, privi di opere di fondazione e da paramenti in fibre naturali;

[204] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 70
[205] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 196
[206] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 32
[207] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 196

b) da duna consolidata da rinaturalizzare e mantenere per almeno il 30% della superficie complessiva rilevata con rifacimento delle opere di contenimento in pietrame e legno, consolidamento delle scarpate e dei percorsi pedonali con materiali naturali al fine di evitare dissesti idrogeologici e permettere una migliore regimazione delle acque e della rete drenante vietando la possibilità di prelievi di acqua;
- le eventuali sistemazioni degli spazi esterni per pratiche di svago e tempo libero che non dovranno comportare modifiche agli assetti ambientali e non dovranno compromettere i sistemi dunali e vegetazionali.
- la rigenerazione della pineta costiera prevedendo per le risorse arboree interventi ciclici di rinnovo.
- l'obbligo:
per i percorsi pedonali esistenti e impermeabili della completa sostituzione con pavimentazione permeabile o ripristino dello stato naturale;
di realizzare i percorsi di attraversamento della duna mobile assolutamente permeabili in doghe di legno appoggiate sul suolo, con andamento non perpendicolare alla linea di costa e sfruttando la discontinuità naturale della duna stessa;
della permanenza di un percorso pubblico o di uso pubblico di accesso dal Viale Italia all'arenile;
per le reti per l'erogazione idrica e la fornitura di energia elettrica di posizionarle in superficie, adagiandole al suolo, in canalizzazioni segnalate;
- la previsione di adeguati impianti per sopperire alla carenza idrica estiva anche attraverso interventi di riutilizzo delle acque reflue al fine di non gravare ulteriormente sulla condotta comunale nel periodo di maggiore richiesta da parte dell'utenza turistica.

4.Lo strumento urbanistico attuativo degli interventi sarà corredato da apposita convenzione che riporterà, in particolare:
- l'impossibilità della modifica della destinazione d'uso del complesso esistente;
- tutti i vincoli per gli interventi di riqualificazione ambientale e di protezione e tutela del sistema della duna mobile e consolidata e del sedimento di duna con riferimento anche alle norme di dettaglio inserite nel Titolo dedicato al mare e alla costa con esatta individuazione delle unità ambientali suddette.
Inoltre, gli elaborati progettuali, in attuazione dell'articolo 27 e 28 del P.I.T. dovranno dimostrare

- la conservazione del valore ambientale funzionale e culturale dei beni che compongono il paesaggio;
- inserimento di tipologie progettuali che contemplino tecnologie realizzative impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo della salubrità dell'aria e della salute umana, dell'integrità dell'ambiente marino e litoraneo, uso efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali;
- dimostrazione della conservazione delle dune e dei loro sedimenti;
- il mantenimento delle vegetazioni peculiari;
- la tutela risorsa idrica anche con previsione del riutilizzo acque reflue. [208];

G.1) Area del "Giardino beach"

1.Le sistemazione attuali sono derivanti da un piano attuativo convenzionato la cui definitiva attuazione è fatta salva dalle presenti norme.
La struttura garantisce un passaggio pubblico all'arenile ai sensi di atto d'obbligo già sottoscritto e debitamente registrato; il passaggio sarà stagionale e temporale secondo l'apertura al pubblico della struttura.[209]
.
2.Fermo restando quanto al precedente art.105, per lo sviluppo dell'attività e gli adeguamenti riferiti a sopraggiunte normative sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia R2 sugli edifici in muratura esistenti ed opere complessive di ristrutturazione urbanistica e ambientale, fino al raggiungimento dei requisiti qualitativi, dimensionali e prestazionali necessari.

G.2) Area de "Il Pelagone"

[208] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 70

[209] Integrato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 5

1.Le sistemazione attuali sono derivanti da titoli abilitativi e sono fatte salve dalle presenti norme.

2.Fermo restando quanto al precedente art.105, per lo sviluppo dell'attività e gli adeguamenti riferiti a sopraggiunte normative sono ammessi interventi per dotare il complesso delle attrezzature minime per migliorare la qualità del servizio offerto attraverso l'installazione di cabine spogliatoio e servizi igienici nel rispetto della salvaguardia ambientale e previa eliminazione delle situazioni improprie presenti.

3.I manufatti ammessi, da realizzarsi completamente in legno e privi di fondazioni, saranno rappresentati da n. 6 cabine spogliatoio, di cui una per disabili, e due servizi igienici, di cui uno per disabili, posti nella porzione pianeggiante a confine con il Viale Italia e debitamente schermati con essenze arboree autoctone. Sarà individuato un percorso pubblico o di uso pubblico di accesso dal Viale Italia all'arenile che potrà essere realizzato congiuntamente alla proprietà confinante a nord come riportato nella Tav. 2.[210]

H – Aree integrative alla ricettività turistica

1.Sono le aree dei nuclei integrativi alla ricettività turistica finalizzati a garantire continuità ultra stagionale, costituite da comparti omogenei dove sono svolte sia attività turistiche che commerciali e di interesse pubblico ubicate in Località Pratoranieri ai margini della S.P.152 "Vecchia Aurelia" e denominate come indicato di seguito:
a) Comparto "Valmarina";
b) Comparto "Antares";
c) Comparto "Via Isole Eolie".

2.Il Regolamento Urbanistico recepisce le convenzioni in atto e gli interventi previsti ~~ancorché adottati~~ dai piani attuativi approvati e vigenti[211], consentendone la realizzazione ed il completamento secondo quanto precedentemente determinato e per le destinazioni d'uso indicate dagli atti suddetti e di seguito specificate:
a) per il Comparto "Valmarina", ubicato a monte della S.P.152 in prossimità del confine con il Comune di Piombino, dove l'intervento attualmente convenzionato prevede:
- attività turistiche svolte in "Residenza Turistico Alberghiera" ed in "Residence" con riferimento rispettivamente a quanto stabilito dagli articoli 27 e 62 della L.R.T.n.42/00 e del relativo Regolamento di attuazione e s.m.i.;
- attività commerciali.
b) per il Comparto "Antares", ubicato a valle della S.P.152 in prossimità del Villaggio Turistico "Mare.Si.", dove l'intervento attualmente convenzionato prevede:
- attività turistiche svolte in "Residenza Turistico Alberghiera" ed in "Residence" con riferimento rispettivamente a quanto stabilito dagli articoli 27 e 62 della L.R.T.n.42/00 e del relativo Regolamento di attuazione e s.m.i.;
- attività commerciali.
- servizi di interesse pubblico rappresentati da multisala cinematografica e attrezzature ricreative e commerciali connesse.
c) per il Comparto "Via Isole Eolie", ubicata a valle della S.P.152 ed ai lati della Via omonima, dove gli interventi ammessi e previsti dal piano attuativo convenzionato adottato, sono finalizzati a destinazioni per:
- attività turistiche svolte in "Residenza Turistico Alberghiera" ed in "Residence" con riferimento rispettivamente a quanto stabilito dagli articoli 27 e 62 della L.R.T.n.42/00 e del relativo Regolamento di attuazione e s.m.i.;
- attività commerciali.
- servizi di interesse pubblico rappresentati da rimessaggio imbarcazioni e roulottes.

4.In attuazione degli obiettivi determinati dal Piano Strutturale è comunque consentito:

[210] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 9, 10 e 49
[211] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54

a) la riduzione, con abbattimento di almeno 1/4, delle superfici a destinazione commerciale nelle aree del Comparto "Valmarina" e del Comparto "Antares", per rimodulare in maniera equilibrata la dotazione commerciale e turistico-ricettiva a tipologia alberghiera;
b) la riduzione, con abbattimento di almeno 1/2, delle superfici destinate ai servizi nell'area del Comparto "Via isole Eolie", per riequilibrare la dotazione di servizi necessaria per l'U.T.O.E.e favorire in luogo di questa attività turistico-ricettive a tipologia alberghiera;

5.Gli interventi finalizzati all'abbattimento delle superfici a destinazione commerciale ed a servizi, indicate al comma precedente, sono subordinati alla presentazione di specifica variante e alla modifica della convenzione precedentemente stipulata che, con specifica integrazione, riporti l' obbligo del mantenimento delle destinazioni d'uso ad attività turistico-ricettiva a tipologia alberghiera.

TABELLA RIASSUNTIVA

DIMENSIONAMENTO ATTUALE [212]

DENOMINAZIONE	RESIDENCE	R.T.A	COMMERCIALE	SERVIZI
Comparto Valmarina	p.l.21	p.l. 27	mq. 680	0
Comparto Antares	p.l. 100	p.l. 137	mq. 3.200	mq. 9.100
Comparto V. Is. Eolie	p.l. 33	p.l. 45	mq. 1.100	mq. 4.500
Totale	p.l. 154	p.l. 209	mq. 4.980	mq. 13.600

DIMENSIONAMENTO PREVISTO [213]

Comparto Valmarina	p.l.21	p.l. 38	mq. 250	0
Comparto Antares	p.l. 100	p.l. 188	mq. 1200	mq. 9.100
Comparto V. Is. Eolie	p.l. 33	p.l. 163	mq. 550	0
Totale	p.l. 154	p.l. 389	mq. 2.000	mq. 9.100
Differenze	p.l. 0	+ p.l.180	- mq. 2.980	- mq. 4.500

(1) Il dimensionamento ivi previsto è riportato nel Piano Strutturale nell'ambito del dimensionamento massimo ammissibile, all' art.84) Tabella A : UTOE di Pratoranieri. Quindi il dimensionamento è stato incluso nella valutazione generale del Piano (esistente e nuova previsione di P.S.) Gli interventi in atto sono stati fatti salvi in forza dell' art.17 delle norme del Piano Strutturale.

I – Area per il campo di golf.

1.E' l'area del campo di golf a 18 buche su terreno posto a monte della S.P.152, individuato e perimetrato nelle tavole del Regolamento Urbanistico il quale recepisce la convenzione in atto e gli interventi approvati e, in attuazione del Piano Strutturale, riporta l'area medesima nel "Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature (E)" che consente il collegamento con il parco di Montioni e costituisce invariante strutturale.

2.Per questo luogo ~~sono~~:

- ~~integralmente confermate le disposizioni dallo strumento attuativo convenzionato con~~ la realizzazione delle strutture di servizio quali club-house, foresteria, sale riunioni, sedi di associazioni sportive, aule didattiche e laboratori per la formazione atletica, uffici per la gestione della struttura, locali commerciali, locale di prontio soccorso, spogliatoi, depositi, magazzini e quanto altro necessario è ~~prevista~~ permessa esclusivamente all'interno dei volumi esistenti, ovvero nel sottosuolo dei medesimi, nel rispetto degli aspetti estetici e formali dei fabbricati stessi;
- sono ammessi ~~previste ulteriori nuove dotazioni che potranno esclusivamente rispondere a~~ spazi destinati a deposito macchinari, piazzale per i materiali di manutenzione, anche ripartiti in più siti, di una superficie massima di 150 mq. coperti e mq. 300 scoperti, nel rispetto di quanto il C.O.N.I. prevede come requisiti minimi per le strutture sportive di servizio obbligatorie per l'omologazione dell'impianto da parte dell'Ente medesimo. Le nuove dotazioni saranno assoggettate a progettazione unitaria che definisca nell'insieme il rapporto dell'esistente con le nuove strutture proponendo soluzioni di inserimento ambientale nel rispetto del sistema del verde cui l'impianto fa parte; ~~la destinazione d'uso delle medesime~~

[212] Tabella inserita a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 70
[213] Tabella inserita a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 70

~~sarà vincolata con atto d'obbligo unilaterale soggetto ad accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale e debitamente trascritto nelle forme di legge~~.

- ammessi gli interventi per la realizzazione dei sistemi di difesa idraulica;
- la realizzazione degli impianti sportivi e per il tempo libero di cui al presente articolo e degli immobili collegati al loro esercizio, ivi comprese eventuali strutture turistico ricettive, è subordinata alla gestione unitaria di tali complessi e la destinazione d'uso delle medesime sarà vincolata con atto d'obbligo unilaterale soggetto ad accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale e debitamente trascritto nelle forme di legge.[214].

DOTAZIONI PER ADEGUAMENTO C.O.N.I.[215]

STRUTTURE NECESSARIE	DIMENSIONAMENTO	CRITERI DI INSERIMENTO
1.Spogliatoi per atleti con servizi igienici e docce 2.Sistemi per la custodia (armadietti, depositi e simili) 3.Magazzini per gli attrezzi ed attrezzature 4.Locale pronto soccorso dotato di servizio inìgienico 5.Spazi per attività complementari quali bar, ristorante, attività commerciali, foresteria, ecc. 6.Parcheggi per gli atleti, giudici, istruutori e pubblico 7.Depositi per i macchinari adibiti alla manutenzione	Le strutture da 1 a 5 sono ricavate all'interno dei fabbricati esistenti e nei seminterrati dei medesimi. La foresteria potrà essere dotata di massimo 65 posti letto. La dotazione dei parcheggi, di cui al punto 6, è prevista nel limite minimo dettato dai vigenti standard. I depositi di cui al punto 7 dovranno avere dimensione massima di superficie pari a 450 mq. di cui 150 coperti e 300 scoperti.	Riuso della volumetria del patromonio edlizio esistente, mantenendone le caratteristiche tipologiche ed architettoniche al fine di mantenere integro l'inserimento originario nel paesaggio agrario. Il riuso dovrà consentire, attraverso interventi fiono alla demolizione e ricostruzione sulla medesima area di sedime, di dotare il campo di golfi delle strutture complementari necessarie. I parcheggi ed i depositi consentiti dovranno essere realizzati nel rispetto del paesaggio.

3.Sull'area del campo di golf, in quanto compresa nel sistema del verde e rappresentando un varco ambientale verso il Parco di Montoni, è apposto dalle presenti norme il vincolo di inedificabilità assoluta fatti salvi gli interventi di cui al comma precedente.

4.Nel caso in cui l'attività sportiva venga abbandonata l'area inedificata ed oggi occupata dalle 18 buche dovrà ritornare allo stato naturale con interventi per la tutela e la conservazione dei caratteri del paesaggio agrario.

L – Area del Piano Integrato di Intervento di Pratoranieri.

1.Le presenti norme recepiscono le procedure già attivate, con specifico avviso pubblico (n.765/07 in scadenza il 27/12/07) per la promozione, da parte dei soggetti aventi titolo pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro in unico soggetto giuridico, di manifestazioni di interesse per la definizione del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area costituente il Sub-sistema delle Colline di Pratoranieri.
Con tale avviso i soggetti aventi titolo, sono stati invitati a manifestare il proprio interesse mediante la formulazione e la presentazione di proposte per la definizione del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) sui seguenti quattro interventi:

- INTERVENTO I: riqualificazione delle aree degradate dall'eccessivo frazionamento a scopo ortivo, anche attraverso la possibilità di recuperare le volumetrie esistenti legittime, al fine di realizzare una unica struttura ricettiva (riportato all'art.161, delle presenti norme).

[214] Modificato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 70
[215] Tabella inserita a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 70

- INTERVENTO II: realizzazione, in Loc.Poggio all'Olivo, di nuova struttura turistico-ricettiva a carattere alberghiero, ai sensi dell'art.26 della L.R.n.42/00 (riportato all'art.145, lettera D.3 delle presenti norme)
- INTERVENTO III: recupero morfologico e urbanistico del complesso ambientale ed edilizio oggi degradato posto in Loc.Poggio Quercetina offrendo la possibilità di realizzare una nuova struttura per attività ricreativa all'aperto (riportato all'art.161, delle presenti norme).
- INTERVENTO IV: recupero e la ristrutturazione dei poderi esistenti offrendo anche la possibilità di nuovi posti letto per attività turistico/ricettive, quali attività integrative a quella agricola attraverso la ristrutturazione dei fabbricati esistenti(riportato all'art.175 delle presenti norme).

2. Di seguito è riportata la scheda riassuntiva da seguire per la definizione degli interventi:[216]

SCHEDA RIASSUNTIVA DEI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DA LOCALIZZARE NEL SUB-SISTEMA DELLE COLLINE DI PRATORANIERI

A) Individuazione e descrizione dell'area oggetto delle proposte di Programmi Integrati di Intervento.

1. L'ambito ove è ammessa la presentazione delle proposte di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), comprende il Sub-sistema delle Colline di Pratoranieri compresa fra l'area boscata (Parco Interprovinciale di Montioni) ed il sistema della pianura fino alla sede della S.P. n. 152 "Vecchia Aurelia".

2. In tale ambito è individuato, in Loc. Poggio all'Olivo, un Comparto Turistico già esistente con il precedente P.R.G., che non è ancora attivato. All'interno di tale comparto le aree hanno quindi mantenuto la destinazione agricola, pur risultando ancora importante la coltura dell'olivo, sono comunque sorte e consolidate forme di agricoltura periurbana mediante la "parcellizzazione a orto" delle aree stesse che sono state suddivise in piccoli appezzamenti utilizzati per lo più per colture ortofrutticole o per l'allevamento degli animali, condotte per svago e nel tempo libero, senza scopi di lucro.
All'esterno del Comparto, sono evidenti ampie porzioni utilizzate a scopi ortivi, attualmente degradate per eccessivi frazionamenti e presenza di strutture precarie condonate, aree agricole residuali con attività produttiva a carattere marginale la cui funzione prevalente è quella volta essenzialmente alla protezione del territorio.
Inoltre sono in parte presenti aree agricole dislocate ai margini dell'edificato dove il sistema agricolo appare ormai disomogeneo con elementi di polverizzazione della proprietà fondiaria e con urbanizzazione di vario tipo piuttosto diffusa.

3. In attuazione del Piano Strutturale le azioni di trasformazione, disciplinate all'interno del Programma Integrato di Intervento, dovranno avere *".... come ambito di applicazione le aree già individuate dal P.R.G. previgente, però normate secondo i criteri, i parametri e le modalità previste negli obiettivi delle presenti linee tecniche. Pertanto gli ambiti esterni a tali aree di trasformazione assumono la disciplina del sub-sistema per il territorio rurale prevedendo comunque limitati interventi di nuova viabilità privata, con tipologie indicate per il sub-sistema agricolo di appartenenza, finalizzati alla eliminazione degli accessi a raso sulla S.P. 152 "Vecchia Aurelia"."*

B) Obiettivi perseguiti per la riqualificazione e la riduzione del degrado presenti.

1. All'art. 64 delle Norme del Piano Strutturale sono descritti gli obiettivi prestazionali. Essi sono tesi alla tutela dei caratteri costitutivi del territorio a valenza e caratteristiche rurali delle aree poste al di sopra della vecchia aurelia, alla riqualificazione delle aree degradate, alla eliminazione o riduzione della criticità presenti, a riqualificare, rifunzionalizzare ed elevare la qualità del sistema della ricettività alberghiera ed extralberghiera e dei servizi anche ai fini del prolungamento della stagione turistica, a sviluppare il turismo naturalistico ed escursionistico ed in particolare riorganizzare e riqualificare le previsioni turistiche e di servizi del PRG previgente esistenti e in corso di attuazione (...) al fine di ridurre sia il carico urbanistico che l'antropizzazione e l'urbanizzazione, di eliminare o

[216] Modifica e Tabella inseritai a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 70

ridurre le aree e gli elementi costituenti il degrado come individuate nel quadro conoscitivo alla Tav. 17 "uso del suolo attuale" e la salvaguardia delle risorse individuate alla Tav. 32 "Statuto dei Luoghi e invarianti strutturali" nel pieno rispetto di quanto disciplinato all'art. 11 delle Norme del Piano Strutturale.
In particolare è precisato che, gli obiettivi, dovranno essere perseguiti anche attraverso, l'introduzione di sistemi di perequazione, come possono essere i Programmi Integrati di Intervento o i Programmi di riqualificazione urbana, per una migliore utilizzazione e tutela delle risorse esistenti.

2. Con la presentazione da parte dei soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, ed aventi titolo, del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area costituente il Sub-sistema delle Colline di Pratoranieri, e in particolare:
A: incentivare la riqualificazione delle aree degradate dall'eccessivo frazionamento a scopo ortivo, anche attraverso la possibilità di recuperare le volumetrie esistenti legittime, al fine di realizzare una unica struttura ricettiva nel rispetto della vigente disciplina riportata agli articoli 73 e 74 delle Norme del Piano Strutturale;
B: incentivare la realizzazione in Loc. Poggio all'Olivo, di una nuova struttura turistico-ricettiva a carattere alberghiero, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 42/00, nel rispetto della vigente disciplina riportata all'art. 64 delle Norme del Piano Strutturale;
C: incentivare il recupero morfologico e urbanistico degli assetti degradati presenti nel complesso esistente in Loc. Poggio Quercetina offrendo la possibilità di realizzare una nuova attività ricreativa all'aperto nel rispetto della vigente disciplina riportata all'art. 73 delle Norme del Piano Strutturale;
D: incentivare il recupero e la ristrutturazione dei poderi esistenti offrendo anche la possibilità di nuovi posti letto per attività turistico/ricettive, quali attività integrative a quella agricola attraverso la ristrutturazione dei fabbricati esistenti nel rispetto della vigente disciplina riportata agli articoli 73 e 74 delle Norme del Piano Strutturale.

C) Descrizione degli interventi privati da promuovere per la definizione di un Programma Integrato di Intervento.

Con riferimento al sistema degli obiettivi sopra enunciato si riporta una descrizione degli interventi privati che devono essere promossi con il Piano Integrato di Intervento.

INTERVENTO I: riqualificazione delle aree degradate dall'eccessivo frazionamento a scopo ortivo, anche attraverso la possibilità di recuperare le volumetrie esistenti legittime, al fine di realizzare una unica struttura ricettiva.
1. In **ALLEGATO 2**, sono dettagliatamente individuate le aree fortemente parcellizzate (ortive), che allo stato attuale risultano notevolmente degradate a causa dell'eccessivo frazionamento a scopo ortivo che ha comportato la realizzazione di manufatti e strutture precarie con conseguente impatto ambientale negativo. Con finalità di ripristino ambientale e ricostituzione fisica e paesaggistica delle aree degradate, le proposte di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) dovranno prevedere opere di demolizione e ricostruzione dei fabbricati legittimi, in quanto dotati di regolare atto abilitativo o di rilascio del condono edilizio, ammettendo la realizzazione di una unica struttura turistico ricettiva alberghiera ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 42/00.

2. Le proposte di P.I.I. per l'attuazione dell'intervento edilizio di demolizione e ricostruzione con ricostituzione fisica e paesaggistica delle aree degradate, dovranno essere attuato attraverso il solo recupero dei volumi legittimi esistenti dell'area.

3. Le proposte di P.I.I. dovranno contenere anche lo schema di convenzione finalizzato a disciplinare i rapporti fra i privati e la pubblica amministrazione, che riporti in particolare:
- obbligo della demolizione di tutti i volumi legittimi esistenti e la ricomposizione degli stessi in unica struttura turistico ricettiva alberghiera con esclusione delle R.T.A.;
- obbligo di attribuire, alla volumetria oggetto di recupero, il parametro massimo di 100 mc., per ogni posto letto;
- Tipologia insediativa della volumetria di recupero, compatta a corte, a borgo, al fine di contenere al massimo il consumo del suolo e l'impatto visivo, provvedendo altresì a prevedere idonee schermature arboree ed arbustive di alto fusto;
- Localizzazione dell'intervento, intorno alla viabilità poderale preesistente facilmente collegabile alla viabilità principale;

- Obbligo di mantenere le aree residue a verde nel rispetto delle caratteristiche del territorio rurale circostante;
- Obbligo dell' interramento delle linee elettriche esistenti e di nuova realizzazione;
- Obbligo dell'adozione di sistemi di produzione di energia rinnovabile;
- Obbligo della demolizione di tutte le strutture e/o manufatti precari;
- obbligo del mantenimento dei canali fossi e scoline esistenti;
- obbligo del mantenimento delle colture in atto, nelle aree residue;
- interventi per il miglioramento ambientale dell'area relativamente ad arredi vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo;
- il divieto assoluto di utilizzare le aree residue per deposito materiali ;

INTERVENTO II: realizzazione, in Loc. Poggio all'Olivo, di nuova struttura turistico-ricettiva a carattere alberghiero, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 42/00.

1. In **ALLEGATO 3** è riportato l'ambito che il precedente P.R.G. ha individuato quale Comparto Turistico in Loc. Poggio all'Olivo. Tale previsione non è mai stata attivata.
Le norme del Piano Strutturale, riportano quanto segue: "*….per il comparto CT di Poggio all'Olivo si prescrive la realizzazione di un'unica struttura alberghiera nel rispetto della morfologia agraria poderale esistente lasciando libere le aree a valle e a monte del comparto. Le volumetrie accessorie e pertinenziali alla struttura alberghiera dovranno essere destinate a servizi della stessa escludendo ogni attività commerciale autonoma".*

2. Per il Comparto Turistico [CT – Poggio all'Olivo], i parametri dimensionali dell'intervento sono:
- 16.200 mc *per la realizzazione di un albergo di* ***posti letto n.162****. Si precisa che il Piano Strutturale, con finalità di riduzione dell'impatto dell'edificato sul territorio, prevede limiti volumetrici massimi per gli alberghi di nuova realizzazione* ***pari a 100 mc./p.l..***
- 3600 mq lordi *per la realizzazione dei servizi essenziali alla attività alberghiera escludendo la destinazione commerciale.*

3. In merito alla tipologia dell'insediamento il Piano Strutturale prescrive: "...l' *accorpamento della volumetria …. con tipologia insediativa compatta a corte, a borgo, al fine di contenere al massimo il consumo del suolo e l'impatto visivo, provvedendo altresì a prevedere idonee schermature arboree ed arbustive di alto fusto. Gli insediamenti dovranno essere localizzati intorno alla viabilità poderale preesistente facilmente collegabile alla viabilità principale. Le aree residue dovranno essere mantenute a verde nel rispetto delle caratteristiche del territorio rurale circostante…"*

4. Le proposte di Programma Integrato di Intervento dovranno:
- elaborare una attenta valutazione del sistema vegetazionale dell'ambito interessato per il miglioramento del rapporto tra interventi previsti e paesaggio circostante;
- determinare, attraverso una attenta valutazione integrata degli interventi, le fonti di approvvigionamento idrico necessarie, Il sistema dello smaltimento dei reflui e dei rifiuti prodotti;
- indicare i sistemi idonei a mitigare l'inquinamento luminoso;
- indicare le azioni necessarie al miglioramento del sistema idrologico superficiale;
- indicare le azioni per l'adeguamento e il miglioramento della viabilità carrabile, ciclabile e pedonale per le finalità sopra indicate

5. I nuovi interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento, dovranno rispettare i seguenti criteri:
- mantenimento, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
- mantenimento delle caratteristiche vegetazionali e delle colture in atto
- l'uso di materiali tradizionali compatibili con le caratteristiche e valore degli edifici circostanti.
- riconnessione delle aree verdi di frangia con l'abitato per creare continuità visiva recuperando gli spazi verdi altrimenti abbandonati e di difficile gestione da riconnettere ai corridoi biotici.
- Individuazione e mantenimento dei corridoi biotici.
- mantenimento della viabilità poderale ed interpoderale storica e storicizzata
- mantenimento e ripulitura di fossi e canali di scolo e di irrigazione
- conservazione e manutenzione degli esemplari arborei singoli o facenti parte di piccole zone appartenenti a specie autoctone o tradizionali del paesaggio agrario

- conservazione del tessuto agrario caratterizzato dai seminativi e colture di olivo, senza realizzazione di saldatura insediativa;
- Approvvigionamento idrico per altri usi (usi non domestici, aree verdi ecc) per i nuovi insediamenti e per gli insediamenti esistenti, favorendo prioritariamente i laghetti esistenti, sistemi per dissalare le acque, i sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane;

6. Le proposte di P.I.I. finalizzate alla realizzazione del **nuovo albergo in Loc. Poggio all'Olivo**, dovranno garantire la realizzazione di una struttura di elevata qualità, in grado di contenere attività e funzioni idonee e necessarie al prolungamento della stagione turistica, con servizi di qualità, informativi e formativi, per un turismo esteso a gran parte dell'anno,che possa incentivare il turismo congressuale e della terza età.

7. Le proposte di P.I.I. dovranno tenere conto del rispetto dei caratteri costitutivi del territorio e delle caratteristiche rurali ancora identificabili nelle aree poste al di sopra della vecchia aurelia.
Dovranno essere finalizzate anche alla riqualificazione delle aree degradate e dovrà essere concepita per perseguire gli obiettivi di sviluppo del turismo naturalistico ed escursionistico.
Obiettivo prioritario dovrà essere quello di riorganizzare l'offerta di servizi e dell'ospitalità per un turismo oltre che balneare, escursionistico, ambientale e culturale, integrando l'offerta di Follonica alla domanda del sistema territoriale delle valli del Pecora e del Cornia, del Golfo di Follonica e delle Colline Metallifere. Il nuovo Albergo dovrà essere inserito nel sistema del turismo territoriale, a carattere alternativo e complementare a quello balneare, con la realizzazione di percorsi (pedonali, ciclabili, ippovie, ecc.) e di strutture di servizio, nelle aree di pregio ambientale, paesistico, storico, archeologico.
Tutti gli interventi ipotizzati dalla proposta di Programma Integrato di Intervento dovranno garantire il mantenimento e il potenziamento del sistema infrastrutturale esistente, con inserimento di percorsi equestri, ciclabili, pedonali, legati agli sport e al tempo libero.

8. Le proposte di P.I.I. dovranno contenere anche lo schema di convenzione, finalizzato a disciplinare i rapporti fra i privati e la pubblica amministrazione, che riporti in particolare:

- L'obbligo di accorpamento della volumetria realizzabile, nel rispetto della morfologia agraria poderale esistente lasciando libere le aree a valle e a monte del comparto come disciplinato all'art.64 delle norme del Piano Strutturale;
- Tipologia insediativa della volumetria di recupero, compatta a corte, a borgo, al fine di contenere al massimo il consumo del suolo e l'impatto visivo, provvedendo altresì a prevedere idonee schermature arboree ed arbustive di alto fusto;
- Localizzazione dell'intervento, intorno alla viabilità poderale preesistente facilmente collegabile alla viabilità principale;
- Obbligo di mantenere le aree residue a verde nel rispetto delle caratteristiche del territorio rurale circostante;
- Obbligo dell' interramento delle linee elettriche esistenti e di nuova realizzazione;
- Obbligo dell'adozione di sistemi di produzione di energia rinnovabile;
- Obbligo della demolizione di tutte le strutture e/o manufatti precari;
- obbligo del mantenimento dei canali fossi e scoline esistenti;
- obbligo del mantenimento delle colture in atto, nelle aree residue;
- interventi per il miglioramento ambientale dell'area relativamente ad arredi vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo;
- il divieto assoluto di utilizzare le aree residue per deposito materiali ;

INTERVENTO III: recupero morfologico e urbanistico del complesso ambientale ed edilizio oggi degradato posto in Loc. Poggio Quercetina offrendo la possibilità di realizzare una nuova struttura per attività ricreativa all'aperto.

1. L'area posta in Loc. Poggio Quercetina, realizzata e non completata negli anni 60, assoggettata a condono edilizio ai sensi della L. n. 47/85, oggi è fortemente degradata sia dal punto di vista morfologico-ambientale che urbanistico-edilizio.

2. Con finalità di recupero naturalistico e ambientale del sito sopra individuato, morfologicamente degradato, le proposte di P.I.I. dovranno prevedere opere di riqualificazione per la realizzazione di attività ricreative all'aperto, senza possibilità di costruire nuove volumetrie e con limitazioni all'accesso veicolare.

3. L'intervento dovrà rispettare gli obbiettivi:
- della riqualificazione delle aree degradate sia sotto il profilo fisico del paesaggio attraverso il ripristino del profilo collinare e della vegetazione caratteristica della macchia mediterranea quali schermature vegetazionali delle strutture in elevazione esistenti e delle eventuali installazioni necessarie all'attività ricreativa;
- del recupero dei percorsi esistenti che collegano all'area boscata per la definizione di percorsi equestri, sportivi, ciclabili e per il tempo libero;
- dell'adeguamento del sistema infrastrutturale carrabile limitandone comunque l'accessibilità, permessa ai proprietari delle aree ed ai mezzi di servizio e soccorso ma inibita agli utenti dell'attrezzatura, attraverso un sistema di parcheggi di scambio a valle serviti con navette a motore elettrico o comunque eco-compatibile.

INTERVENTO IV: recupero e la ristrutturazione dei poderi esistenti offrendo anche la possibilità di nuovi posti letto per attività turistico/ricettive, quali attività integrative a quella agricola attraverso la ristrutturazione dei fabbricati esistenti.
1. La finalità principale è quella di incentivare il recupero e la ristrutturazione dei poderi esistenti, le proposte dei Programmi Integrati di Intervento, dovranno offrire la possibilità di nuovi posti letto per attività turistico/ricettive, quali attività integrative a quella agricola attraverso la ristrutturazione dei fabbricati esistenti.

2. Nel rispetto dell'art. 74 delle norme del Piano Strutturale, le **attività integrative** possono essere realizzate solo attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente. Tali attività sono quelle collegate al settore produttivo (artigianato e commercio) e all'offerta turistica.
Le **destinazioni commerciali** ammesse sono quelle collegate direttamente al mondo e alle attività agricole ed al turismo rurale tipo:
- vendita dei prodotti agricoli (olio, vino ecc) e dei derivati dalla lavorazione;
- vendita dell'oggettistica collegata alla tradizione delle arti e dei mestieri locali;
- attività di ristorazione ed assaggio dei prodotti alimentari;
- attività derivante dalla produzione zootecnica e da altri allevamenti esistenti in azienda agricola;

3. Le **destinazioni legate all'offerta turistica** del territorio rurale, sono ammesse esclusivamente attraverso interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente e comprendono le attività integrative a quella agricola di natura turistico-ricettiva, artigianale e commerciale compatibili disciplinate precedentemente.

4. I criteri da rispettare sono i seguenti:
- ammettere l'inserimento dei posti letto esclusivamente per gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio dei nuclei poderali esistenti;
- ammettere tali interventi nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente, senza prevedere l'inserimento di nuova viabilità;
- garantire il pieno rispetto delle invarianti strutturali e dei luoghi a statuto speciale come definiti all'art. 11 delle norme del Piano Strutturale;
- la ricomposizione formale deve garantire una continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente, costituita da nuclei poderali compatti, coperti a falde, con limitati aggetti esterni, quali portici, loggiati e scale;
- subordinare gli interventi alla stesura di apposita convenzione o atto d'obbligo che garantisca la gestione unitaria della struttura ricettiva alberghiera ai sensi della L.R. n. 42/00 e successive modifiche e integrazioni, l'immodificabilità della destinazione d'uso e la necessità di effettuare opere di sistemazione ambientale con mantenimento a coltura dei fondi interessati;

5. Gli interventi di recupero che comportino il mutamento della destinazione agricola degli edifici devono essere subordinati all'effettuazione di interventi di sistemazione ambientale. La pertinenza minima da sottoporre a sistemazione ambientale da collegare al riutilizzo di edifici che comporta il mutamento della destinazione d'uso agricola è pari a 200 volte la superficie coperta (per zone a prevalente funzione agricola, ove però sono applicati gli stessi criteri della zona a esclusiva funzione agricola). In difetto di tali pertinenze il proprietario sarà obbligato ad intervenire sulle superfici esterne esistenti, e l'Amministrazione Comunale individuerà gli oneri da porre a carico del richiedente, calcolati in base alla superficie mancante al raggiungimento della pertinenza minima.
6. E' ammessa la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive e del tempo libero (quali

piscine, campi da tennis, ecc.) legate all'agriturismo, alle attività integrative e a quelle ricettive del territorio rurale nel rispetto dei seguenti criteri:

- ubicazione degli interventi nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente;
- mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
- ubicazione delle strutture pertinenziali in prossimità dei nuclei poderali esistenti;
- delineare gli accorgimenti necessari, quali la collocazione di siepi e alberature;
- ubicazione delle strutture pertinenziali nelle aree meno impattanti;
- dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse e alle problematiche di natura idrogeologica;
- evitare eccessivi movimenti di terra che alterino sostanzialmente l'orografia del sito;

D) Condizioni della trasformabilità.

1. Le trasformazioni proposte dal Programma Integrato di Intervento, potranno avvenire a condizione che siano compatibili con lo stato dei luoghi sotto il profilo ambientale, paesistico ed insediativo e che siano soddisfatte le necessità derivanti dal nuovo carico urbanistico relativamente a:
- l'approvvigionamento idropotabile attraverso l'adeguamento e il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto e l'approvvigionamento delle acque per usi secondari non potabili attraverso il riuso di acque tecniche (cioè quelle necessarie per irrigare le aree di pertinenza della residenza, delle strutture turistiche e aree verdi utilizzate per le strutture sportive)
- la predisposizione di una rete fognaria adeguata al nuovo carico urbanistico, collegata agli impianti comunali che connettono all'impianto di depurazione o con l'utilizzo anche di altri sistemi di depurazione ecocompatibili;
- l'adeguamento della viabilità primaria e i collegamenti e i nodi con la vecchia Aurelia;
- il rispetto delle condizioni poste dal Piano Strutturale in tema di "Rischio idraulico", e "Vulnerabilità delle risorse idriche superficiali";

2. Le condizioni di trasformabilità per la realizzazione delle proposte di Programma Integrato di Intervento sono anche quelle derivate dallo studio geologico di supporto alla pianificazione urbanistica. Oltre quanto dettagliatamente indicato al Titolo IX "norme elaborate a seguito delle indagini geologiche di supporto alla redazione del Piano Strutturale" che riportano norme generali da applicare per l'intero territorio comunale, e quanto indicato nella indagine di dettaglio dello studio geologico, sono richiamate in dettaglio quanto indicato nelle norme del Piano Strutturale, con specifico riferimento a quanto di seguito indicato:
- all'art. 23 "norme per la tutela delle acque superficiali" ove sono indicate le azioni da perseguire per la tutela e la salvaguardia dei corsi d'acqua e dell'intero del microreticolo superficiale;
- all'art. 25 "norme per la tutela delle acque sotterranee";
- all'art. 26 "disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano" ove sono indicate le salvaguardie per le zone di tutela assoluta, di rispetto e di protezione delle aree di ricarica delle falde;
- all'art. 28 "risorsa suolo e sottosuolo" ove sono riportate le norme per il contenimento dell'uso del suolo della sua protezione da possibili danneggiamenti in rapporto alla vulnerabilità derivante dall'erosione superficiale e dalle esondazioni;
- all'art. 29 ove sono riportate le norme per la tutela del suolo con particolare riferimento alle aree a rischio idraulico alle norme per la salvaguardia delle aste fluviali la tutela delle aree destinate alla realizzazione delle casse di laminazione e prescrizioni per la riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale;
- al Titolo IX, dall'art. 76 all'art. 82 ove sono contenute le norme relative al rischio geologico ambientale, al rischio geologico, al rischio idraulico , alla vulnerabilità delle falde, alla vulnerabilità delle risorse idriche superficiali, alle classi di pericolosità.

3. Le proposte del Programma Integrato di Intervento, dovranno analizzare anche le "criticità" esistenti e rilevate dal quadro conoscitivo del Piano Strutturale. Con riferimento alla Tav. 27 "criticità territoriali" sono elencate di seguito gli elementi di criticità significativi che dovranno caratterizzare le proposte dei Programmi Integrati di Intervento:
- il notevole flusso di traffico sulla "vecchia aurelia" che attraversa l'U.T.O.E., in fase di continuo aumento a seguito della realizzazione del porto del Puntone.
- i "nodi stradali" di intersezione con la "vecchia aurelia" e la interconnessione con la viabilità lungo la costa e l'accessibilità al centro di Follonica.
- le aree degradate per scopi ortivi, eccessivamente frazionate,

- le aree rurali residuali di frangia urbana;
- la mancanza di servizi al turismo;
- la mancanza del sistema unitario delle infrastrutture a rete che comprenda acquedotto potabile e fognatura, ponendo in particolare rilievo i nuovi collegamenti con la rete esistente del sistema fognario e l'anellamento idrico potabile.

Art.146 – Aree per attività ricreative e/o culturali all'aperto

1.Sono le aree prossime a strutture turistico-ricettive esistenti e/o convenzionate, finalizzate a garantire un miglioramento degli standard delle attrezzature per le attività sportive e del tempo libero con particolare attenzione ad opere di tutela sia del paesaggio agrario che dell'ambiente costiero, costituite dagli ambiti ubicati in Località Pratoranieri e denominati come indicato di seguito:
a) Ambito "Valmarina";
b) Ambito "Confine Piombino";
c) Ambito "Cariplo"
d) Ambito "Le Dune"
e) Ambito "La Pinetina"
f) Ambito ex "Campeggio il Golfo"[217]

2.Le nuove dotazioni previsti negli Ambiti sopra descritti saranno assoggettate a progettazione unitaria che definisca nell'insieme il rapporto dell'esistente con le nuove strutture proponendo soluzioni di inserimento ambientale nel rispetto del paesaggio; la destinazione d'uso delle medesime sarà vincolata con atto d'obbligo unilaterale soggetto ad accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale e debitamente trascritto nelle forme di legge.
Inoltre, gli elaborati progettuali, in attuazione dell'articolo 27 e 28 del P.I.T. dovranno dimostrare

- la conservazione del valore ambientale funzionale e culturale dei beni che compongono il paesaggio;
- inserimento di tipologie progettuali che contemplino tecnologie realizzative impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della salubrità dell'aria e della salute umana, dell'integrità dell'ambiente agricolo, marino e litoraneo,l'uso efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali;
- dimostrazione della conservazione delle dune e dei loro sedimenti;
- il mantenimento delle vegetazioni peculiari;
- la tutela risorsa idrica anche con previsione del riutilizzo acque reflue. [218];

3.L'atto unilaterale d'obbligo dovrà riportare particolare:
- l'impossibilità della modifica della destinazione d'uso definita per l'Ambito individuato;
- tutti i vincoli per gli interventi di riqualificazione ambientale e, ove necessario, di protezione e tutela del sistema della duna mobile e consolidata e del sedimento di duna con riferimento anche alle norme di dettaglio inserite nel Titolo dedicato al mare e alla costa con esatta individuazione delle unità ambientali suddette;
- l'obbligo, per gli Ambiti in cui i successivi comma lo prevedano, di un percorso pubblico o di uso pubblico di accesso dal Viale Italia all'arenile.

4.Gli interventi di cui ai comma successivi dovranno riguardare l'intera area degli Ambiti di cui al comma 1 ed i progetti unitari necessari dovranno prevedere in particolare:
- la riqualificazione delle microunità ambientali con l'individuazione delle aree interessate da:
a) duna mobile da rinaturalizzare, eliminando qualunque struttura esistente, e delimitare con recinzione di altezza minima 1,40 m.costituita da pali di legno infissi al suolo, privi di opere di fondazione e da paramenti in fibre naturali;
b) da duna consolidata da rinaturalizzare e mantenere per almeno il 30% della superficie complessiva rilevata con rifacimento delle opere di contenimento in pietrame e legno, consolidamento delle scarpate e dei percorsi pedonali con materiali naturali al fine di evitare dissesti idrogeologici e permettere una migliore regimazione delle acque e della rete drenante vietando la possibilità di prelievi di acqua.
- le eventuali sistemazioni degli spazi esterni, che non dovranno comportare modifiche agli assetti ambientali e non dovranno compromettere i sistemi dunali e vegetazionali, non potranno prevedere sbancamenti e impermeabilizzazione del terreno e le eventuali fondazioni dovranno essere su pali in legno o acciaio semplicemente infissi nel terreno.
- la rigenerazione della pineta costiera prevedendo per le risorse arboree interventi ciclici di rinnovo.

[217] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 110
[218] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 70

- l'obbligo:
per i percorsi pedonali esistenti e impermeabili della completa sostituzione con pavimentazione permeabile o ripristino dello stato naturale;
di realizzare i percorsi di attraversamento della duna mobile assolutamente permeabili in doghe di legno appoggiate sul suolo, con andamento non perpendicolare alla linea di costa e sfruttando la discontinuità naturale della duna stessa;
per le reti per l'erogazione idrica e la fornitura di energia elettrica di posizionarle in superficie, adagiandole al suolo, in canalizzazioni segnalate;
- la previsione di adeguati impianti per sopperire alla carenza idrica estiva anche attraverso interventi di riutilizzo delle acque reflue al fine di non gravare ulteriormente sulla condotta comunale nel periodo di maggiore richiesta da parte dell'utenza turistica.

5.Per l'Ambito "Valmarina", posto a monte della S.P.152 tra le strutture ricettive "Valmarina" ed il Villaggio Turistico "Costa del mare" e confinante con il territorio agricolo, sono ammessi gli interventi per attrezzature per il gioco ed il tempo libero con la possibilità di realizzare un chiosco bar e altre strutture a servizio (quali spogliatoi, w.c., depositi attrezzature, ecc.). ~~per un massimo di superficie coperta pari a 50 mq.~~completamente in legno. Per il chiosco Bar è ammessa la superficie coperta massima di 50 mq. Per gli spogliatoi, w.c. depositi attrezzature ecc, è ammessa la superficie coperta massima di 50 mq . I manufatti di cui sopra potranno essere dotati di ~~altre attrezzature saranno temporanee, realizzate con tipologia a~~ gazebo completamente aperti, in struttura ~~in~~ di legno sospesa, con copertura ~~con~~ in teli impermeabili per una superficie massima pari a ~~200 mq.~~150 mq. L'attuazione dell'area, fermo restando la ricettività già convenzionata per l'area Avt, dovrà avvenire, mediante piano attuativo che, nel rispetto del paesaggio agrario a confine e con tipologie a questo congrue, inserisca la pertinenzialità e le funzioni sopra individuate dell'area Aaa (Aree per attività culturali e ricreative all'aperto) nel comparto Avt, di cui art. 145/C delle presenti norme.[219]

6.Per l'Ambito "Confine Piombino", posto tra il confine con il Comune di Piombino ed il Villaggio Turistico "La Madonnina" e tra il Fosso Cervia e l'arenile, sono ammessi gli interventi per attrezzature per il gioco ed il tempo libero a sostegno dell'attività balneare e turistica che:
- non prevedano sbancamenti e impermeabilizzazione del terreno;
- permettano la realizzazione di un chiosco bar e altre strutture a servizio (quali spogliatoi, w.c., depositi attrezzature, ecc.) per un massimo di superficie coperta pari a 30 mq.completamente in legno e con fondazioni puntuali;
- permettano l'installazione temporanea di altre attrezzature, realizzate con tipologia a gazebo completamente aperta, struttura in legno sospesa, copertura con teli impermeabili per una superficie massima pari a 100 mq.;
- prevedano l'obbligo di un percorso pubblico o di uso pubblico di accesso dal Viale Italia all'arenile.
Gli interventi suddetti, seppur assoggettati a progettazione unitaria ai sensi del precedente comma 4, potranno essere attuati per stralci funzionali laddove previsti dalla detta progettazione.[220]

7.Per l'Ambito "Cariplo", posto tra il Villaggio Turistico "La Madonnina" e la Colonia Marina "Cariplo" e tra il Fosso Cervia e l'arenile, sono ammessi gli interventi per attrezzature per il tempo libero, a favore di associazioni senza scopo di lucro che svolgano attività di carattere ludico-didattico, che non prevedano sbancamenti e impermeabilizzazione del terreno con la possibilità di realizzare n.2 unità-aula per un massimo di superficie coperta pari a 50 mq.completamente in legno e con fondazioni puntuali; altre attrezzature saranno temporanee, realizzate con tipologia a gazebo completamente aperta, struttura in legno sospesa, copertura con teli impermeabili per una superficie massima pari a 80 mq.

8. Per l'Ambito "Le Dune", posto tra l'A.C."Il Pelagone" e lo S.B."Giardino beach" e tra il Viale Italia e l'arenile, costituito da duna pinetata dove sono presenti situazioni ambientali improprie, sono ammessi gli interventi per attrezzature per il tempo libero a sostegno dell'uso del mare, che non prevedano sbancamenti e impermeabilizzazione del terreno con la possibilità di attrezzature realizzate con tipologia a gazebo completamente aperta, struttura in legno sospesa, copertura con teli impermeabili per una superficie massima pari a 140 mq.
Per questo Ambito, qualora convenzionato con attività turistico-ricettive ubicate nel Comune e per periodo di validità della convenzione stessa, è ammessa la installazione di manufatti di servizio

[219] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 70 e 213
[220] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 186

rappresentati da una cabina spogliatoio una cabina doccia e due cabine w.c., di cui una per disabili, da realizzare in legno, privi di fondazioni e posti nella porzione più pianeggiante a confine con il Viale Italia e debitamente schermati[221].

9. Per l'Ambito "La Pinetina", posto a monte del Viale Italia a confine con il Golfo del Sole – Villaggio Svizzero, costituito da una pineta di recente impianto priva di qualunque struttura legittima, sono ammessi gli interventi per attrezzature per il gioco ed il tempo libero che non prevedano sbancamenti e impermeabilizzazione del terreno con la possibilità di realizzare un chiosco bar e altre strutture a servizio (quali spogliatoi, w.c., depositi attrezzature, ecc.) per un massimo di superficie coperta pari a 50 mq.completamente in legno e con fondazioni puntuali; altre attrezzature saranno temporanee, realizzate con tipologia a gazebo completamente aperta, struttura in legno sospesa, copertura con teli impermeabili per una superficie massima pari a 80 mq.

10. Per l'Ambito ex "Campeggio il Golfo", posto a monte del Viale Italia a confine con Via dei Pini e costituito da un sistema dunale ancora pinetato con presenza di macchia e altre essenze arboree, sono ammessi gli interventi per attrezzature per la ristorazione ed esercizi pubblici.
L'intervento, che sarà soggetto a titolo abilitativo convenzionato, dovrà obbligatoriamente adeguarsi all'ambiente e:
- rispettarne la morfologia del sistema dunale e le alberature presenti;
- non prevedere sbancamenti e impermeabilizzazione del terreno;
- realizzare una struttura completamente in legno su pilotis per un massimo di superficie coperta pari a 150 mq.; altre attrezzature avranno tipologia a gazebo completamente aperta per una superficie massima pari a 80 mq.;
- prevedere la riqualificazione ambientale dell'intero Ambito nonché la creazione di percorsi con passerelle in legno e la restituzione a parco pubblico dei almeno il 60% della superficie[222]*

[221] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 58
[222] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 110
* Comma oggetto di riadozione

CAPO II – USI E/O ATTIVITA' PRODUTTIVE E/COMMERCIALI

Art.147 – Edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale.

1.Negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, sono individuati con apposito segno grafico gli edifici a carattere specialistico esistenti nelle aree urbane interamente destinati ad attività commerciali al dettaglio.

2.Sugli edifici di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalla classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al successivo punto 4.

3.Fermo restando quanto specificato al punto 2, sono consentiti ampliamenti *una tantum* pari ad un massimo del ~~5%~~ 10%[224] della superficie utile lorda (Sul) legittima esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, ove consentito dalle norme - purché ciò non comporti incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*.
Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

4.Fermo restando il mantenimento della destinazione commerciale al dettaglio per una quota non inferiore al 70% della superficie utile lorda (Sul) di ciascun edificio, è consentito l'inserimento di attività complementari quali pubblici esercizi, attività private di servizio alla persona, artigianato di servizio in funzione della residenza.

5.Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi riferiti ad interventi comportanti incrementi di superficie utile lorda (Sul) è subordinata alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso. Per tali interventi devono essere inoltre assicurate le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione previste dalle presenti norme in relazione alla specifica destinazione d'uso.

[224] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 106

CAPO III – LA ZONA INDUSTRIALE

Art.148 – Edifici e/o complessi edilizi nell'area della Zona Industriale.

1.L'area della zona Industriale è stata inserita all'interno dei 'tessuti con funzione prevalentemente produttiva' individuata alle presenti norme all' art.139.
Tali tessuti comprendono due classi di isolati :

- "isolati produttivi" riportati all'art.134 lettera A);
- "isolati produttivi di riqualificazione", riportati all'art.134 lettera B);

2.All'interno dei tessuti con funzione prevalentemente produttiva gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- al miglioramento degli equilibri insediativi.
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
- a determinare una maggiore integrazione con i tessuti adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza e l'artigianato.

4.Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti nell'area della Zona Industriale sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme agli art.134 e art.139, sulla base della classificazione degli isolati ad essi attribuita.

5.Tali interventi devono essere finalizzati al perseguimento di edilizia sostenibile con caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.
Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n.322 del 28.02.2005 e alla delib.GRT n.218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.
In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.
Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

TITOLO X – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI PER IL TERRITORIO RURALE

Art.149 – Finalità, contenuto e definizione.

1.Le trasformazioni del territorio rurale devono essere considerate come atti tendenti a valorizzare quanto già esiste e/o a correggerne le incoerenze, al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario, valorizzando l'economia rurale con l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio.

2.Sono considerate attività agricole nel territorio rurale quelle previste dall'art.2135 del codice civile, nonché quelle definite tali dalle disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.Il territorio rurale, è costituito dall'insieme delle porzioni di territorio comunale, comunque utilizzate, esterne alla aree urbanizzate, ed è articolato nei Sistemi e i Sub-sistemi individuati dal Piano Strutturale costituenti di fatto un bene ambientale e produttivo per lo svolgimento delle attività agricole.

3.Le presenti norme, in applicazione delle direttive e prescrizioni del Piano Strutturale, definiscono:
la disciplina di dettaglio per la tutela delle risorse naturali ed essenziali del territorio rurale;
la disciplina di dettaglio per gli interventi nei singoli sistemi in cui è articolato il territorio rurale;
la disciplina per gli interventi ordinari e speciali del territorio rurale;
le superfici minime fondiarie;
la disciplina di dettaglio per la tutela delle invarianti strutturali;
la disciplina per le aree ortive;
la disciplina per il recupero e riqualificazione delle aree degradate del territorio rurale;
la disciplina per la classificazione degli interventi edilizi con riferimento al patrimonio edilizio esistente ai nuovi interventi e alle attività integrative;

Art.150 – Attuazione e programmazione degli interventi.

1.Gli interventi edilizi ed urbanistici nel territorio rurale si attuano tramite ~~programmi~~ Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.) di cui alla LR ~~64/95~~ L.R.T. 1/05, R.R. n. 5/R del 9.02.07, e successive modificazioni e integrazioni;[225]
strumenti urbanistici attuativi di cui alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia o specificati dalle presenti norme;
interventi edilizi diretti ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti.

[225] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 70 e 169.

CAPO II – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE IN SISTEMI E SUB-SISTEMI, IN ZONE A PREVALENTE ED ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA.

Art.151 – Articolazione del territorio rurale in Sistemi e Sub- Sistemi.

1.In attuazione al Piano Strutturale, Il territorio rurale, è articolato:
- Nel **Sistema Collinare Boscato** alla quale appartiene il Sub - Sistema territoriale del bosco;
- Nel **Sistema Ambientale Pedecollinare** alla quale appartengono il Sub- Sistema delle Colline di Pratoranieri;il Sub-Sistema della Vale del Petraia e del Castello di Valli; il Sub-Sistema di connessione al Parco di Montioni; il Sub-Sistema agricolo pedecollinare,
- Nel **Sistema Ambientale di Pianura** alla quale appartengono il Sub- Sistema agricolo di Pianura; il Sub- Sistema della Valle del Pecora;

2.La descrizione e la norma di in dettaglio dei Sistemi è contenuta nel Titolo V delle norme del Piano Strutturale alle quali integralmente si rimanda.

Art.152 – Articolazione del territorio rurale in zone ad esclusiva e a prevalente funzione agricola.

1.L'articolazione del territorio rurale, in Sistemi e Sub-Sistemi è sovrapponibile alla individuazione delle:
- zone a esclusiva funzione agricola;
- zone a prevalente funzione agricola, ove sono applicati per la disciplina delle stesse, i medesimi criteri e parametri definiti per le aree ad esclusiva funzione agricola.

Tale applicazione deriva dalle norme del Piano Strutturale, ove è stabilito che nella zona a prevalente funzione agricola, pur in assenza di compiuta presenza delle caratterizzazioni delle zone ad esclusiva funzione agricola, si reputa necessario applicare i medesimi parametri e criteri ivi previsti, in quanto meritevole di valorizzarne le potenzialità produttive ed ambientali.

2.Sono zone a esclusiva funzione agricola:
il Sub- Sistema della Valle del Pecora;

3.Sono zone a prevalente funzione agricola, ove sono applicati per la disciplina delle stesse, ai sensi dell'art.26, comma 6, del P.T.C.i medesimi criteri e parametri definiti per le aree ad esclusiva funzione agricola:
- il Sub- Sistema delle Colline di Pratoranieri;
- il Sub- Sistema della Valle del Petraia del Castello di valli;
- il Sub- Sistema di connessione al Parco di Montioni;
- il Sub- Sistema agricolo Pedecollinare;
- il Sub- Sistema agricolo di Pianura;
- il Sub - Sistema territoriale del bosco.[226]

Art.153 – Classificazione del territorio rurale dal punto di vista economico e agrario.

1.Oltre all' articolazione del territorio rurale in zone a esclusiva funzione agricola e zone a prevalente funzione agricola, le presenti norme, in attuazione al Piano Strutturale, disciplinano:
- la classificazione del territorio rurale dal punto di vista economico agrario;
- gli ambiti di degrado classificati per tipologia e fattore di degrado (usi impropri,frammentazione fondiaria,abusi edilizi,);
- le aree di tutela paesaggistica quali aree panoramiche e zone di particolare pregio ambientale.

2.Il territorio rurale, dal punto di vista economico e agrario, è classificato nel modo seguente:
- Aree di frangia urbana ad economia agricola debole e aree di influenza
- Aree ad agricoltura sviluppata estensiva,

3.Le **Aree di frangia urbana ad economia agricola debole** e **aree di influenza urbana ad economia agricola debole,** sono prevalentemente individuate nel Sub-Sistema agricolo di Pianura.

[226] Modificato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 269

Inoltre vi sono tutte quelle aree, caratterizzate dalla presenza di orti e dall'eccessivo frazionamento. In ogni singolo Sub-Sistema, è riportata la disciplina di dettaglio per la definizione normativa di tali aree nel rispetto degli obiettivi determinati dal Piano Strutturale.

4.Le **Aree ad agricoltura sviluppata estensiva**, corrispondono:
- al sub- sistema della Valle del Petraia e del Castello di Valli,
- al sub-sistema agricolo pedecollinare;
- al sub-sistema agricolo della Valle del Pecora,

Art.154 – Le aree di tutela paesaggistica.

1.Le aree di tutela paesaggistica, quali aree panoramiche e zone di particolare pregio ambientale, sono costituite principalmente dalle aree dei luoghi a statuto speciale del sistema del verde del Piano Strutturale. Sono le aree che di fatto costituiscono, una connessione fra il territorio rurale, la città e l'area boscata del Parco di Montoni, attraversano tutta la parte pedecollinare, includendo ampi spazi con notevole valenza paesaggistica e ambientale. Altre porzioni, assumono invece una ulteriore importanza in quanto includono le "casse di laminazione", che costituiscono il "bacino di raccolta" delle acque derivanti dell'eventuale esondazione dei torrenti e canali esistenti.

2.Tali aree congiuntamente agli interventi programmati, consentono di eliminare le problematiche attinenti al rischio idraulico, e pertanto sono sottoposte alla disciplina d'uso specifica, non soltanto per le particolari problematiche inerenti al rischio idraulico, ma anche per la conservazione e il mantenimento dei caratteri di pregio ambientale nelle quali le stesse sono inserite.

CAPO III – INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE ORDINARI E SPECIALI

Art.155 – Definizione degli interventi e delle destinazioni d'uso ammesse.

1.Gli interventi nel territorio rurale sono distinti in:
- interventi ordinari;
- interventi speciali.

2.Sono interventi ordinari quelli legati al presidio agricolo del suolo e allo sviluppo e valorizzazione della qualità ambientale diffusa. Sono interventi speciali quelli caratterizzati dall'interesse collettivo che hanno comunque effetto sul territorio rurale, determinandone trasformazioni e incidendo in termini di sfruttamento delle risorse; per tali interventi si rinvia alla disciplina contenuta nei singoli sub-sistemi.

3.Le presenti norme in attuazione del P.S, a titolo indicativo e non esaustivo, articolano e ammettono nel territorio rurale, nel rispetto della disciplina riportata nelle presenti norme, le seguenti destinazioni d'uso:
- residenziale;
- turistico-ricettiva (nei modi e nei limiti stabiliti dalla normativa vigente e compatibilmente con la funzione agricola e con i valori ambientali);
- agricole;
- connesse a quelle agricole, definite tali dalle norme comunitarie, regionali e nazionali che prevedano attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
- integrativa a quella agricola che comprendono attività collegate al settore produttivo (artigianato e commercio didattica, ricreazione, e sportiva) e all'offerta turistica.

Art.156 – Interventi ordinari nel territorio rurale nelle zone a esclusiva funzione agricola e in quelle a prevalente funzione agricola, ove si applicano i medesimi criteri e parametri definiti per le aree ad esclusiva funzione agricola e relativi criteri e indirizzi da rispettare nella elaborazione del Regolamento Urbanistico.

1.Fatte salve le limitazioni più restrittive contenute nella presente normativa, relativa ad ogni singolo Sub-Sistema e luoghi a Statuto Speciale, nelle zone definite a esclusiva funzione agricola e definite a prevalente funzione agricola ove si applicano i medesimi criteri e parametri definiti per le aree ad esclusiva funzione agricola, si applicano le seguenti disposizioni.

2.Per l' **IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE** sono ammessi i seguenti interventi:

a) è consentita la nuova edificazione:
- a fini residenziali e ai fini residenziali per i salariati fissi;
- per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro) e per le attività connesse all'agricoltura;
- per la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine,campi da tennis ed altro);
- per gli ampliamenti agli edifici esistenti, in ragione di quanto stabilito dall'art.43 della L.R.T.01/55, e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.G.R.del 09/02/2007 n.5/R.

b) è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente con mutamento di utilizzazione mediante interventi fino alla ristrutturazione edilizia R4 definita all'art. 25 delle presenti norme,[227]:
- a fini residenziali e ai fini residenziali per i salariati fissi;
- per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro) e per le attività connesse all'agricoltura;
- per la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine,campi da tennis ed altro);

c) è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente con mutamento di destinazione d'uso mediante interventi fino alla ristrutturazione edilizia R4 definita all'art. 25 delle presenti norme,[228]::

[227] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54, e n. 157

- per la realizzazione di strutture per attività integrative, per lo svolgimento di altre attività e funzioni, legate al turismo, alle attività artigianali-produttive e commerciali;

3.per **TUTTI I SOGGETTI DIVERSI DALL' IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE** sono ammessi i seguenti interventi:

a) è consentita la nuova edificazione:
per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro);

b) è consentito ampliare la residenza mediante cambi d'uso di volumi compresi in fabbricati già destinati a scopo residenziale senza aumento del numero delle unità immobiliari;

c) è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente con mutamento di utilizzazione mediante interventi fino alla ristrutturazione edilizia R4 definita all'art. 25 delle presenti norme,[229]:
- per la realizzazione di strutture per la conduzione del fondo (annessi ed altro) e per le attività connesse all'agricoltura;
- per la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (piscine,campi da tennis ed altro);

d) è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente con mutamento di destinazione d'uso mediante interventi fino alla ristrutturazione edilizia R4 definita all'art. 25 delle presenti norme,[230]:
- per la realizzazione di strutture per attività integrative per lo svolgimento di altre attività e funzioni, legate al turismo, alle attività artigianali-produttive e alla commercializzazione di prodotti agricoli e artigianali legati al territorio provinciale e alle provincie limitrofe;
- per la realizzazione di strutture per lo svolgimento di attività turistico ricettive.
- per la realizzazione di attività ricreative non costituenti volumetrie aggiuntive, limitatamente ad aree morfologicamente degradate del Sub-Sistema delle Colline di Pratoranieri e con l'obbligo del recupero naturalistico e ambientale del sito e limitazioni all'accesso veicolare;

e) è consentita la realizzazione di box per cavalli ed altre attrezzature per servizi equestri che non si configurino come volumetrie aggiuntive ma strutture temporanee in materiali lignei, solo nel caso di attività ippiche esistenti alla data di adozione del Piano Strutturale.
Fra le attività ippiche sono comprese anche i servizi equestri, i circoli equestri, i circoli sportivi per l'ippica.La realizzazione di box, per tali attività, in relazione al servizio che devono svolgere è indipendente dai minimi fondiari.
Pertanto, tali interventi potranno essere ammessi a seguito di presentazione di specifico piano/programma che, in relazione al numero dei cavalli e degli addetti presenti per l'attività, dimostri la effettiva necessità della realizzazione delle nuove strutture da destinare a servizi equestri.
Il piano/programma deve contenere:
- una relazione dettagliata che indichi le motivate esigenze di realizzazione;
- elaborati grafici di dettaglio che riportino le caratteristiche e le dimensione dei manufatti da realizzare;
- l'impegno, da stipulare con atto d'obbligo registrato e trascritto a cura del comune e a spese del richiedente, della rimozione dei nuovi manufatti realizzati al cessare dell'attività o anche in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
- le relative idonee forme di garanzia per la rimozione dei manufatti allo scadere del periodo ammesso;
- la relazione di verifica di conformità dell'intervento proposto alle presenti disposizioni;

I servizi equestri possono comprendere strutture per stalla box cavalli, magazzino rimessa attrezzi, fienile, ed eventuale clinica veterinaria e servizi igienici per gli addetti.
I manufatti e le strutture che derivano da ristrutturazione di volumi legittimi esistenti potranno essere in muratura mentre i nuovi volumi dovranno essere in legno o con altri materiali leggeri che non abbiano opere di fondazione escluse soltanto quelle di ancoraggio non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo ancorchè saltuario o temporaneo.

---

[228] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54 e n. 157
[229] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54 e n. 157
[230] Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54 e n. 157

f) è consenta la realizzazione di n° 3 box per cavalli per complessivi mq 12.00, legati all'impiego personale in tutte le proprietà di dimensioni superiori ai minimi fondiari come disciplinati dalle presenti norme.
La installazione dei box è sempre subordinata alla dimostrazione del requisito del titolo di proprietà dei cavalli.
I box per cavalli realizzati in forza della presente disciplina non sono configurati come volume urbanistico e pertanto dovranno essere realizzati in legno con pali semplicemente infissi al suolo, privi di fondazioni. Sono ammesse anche tipologie di box prefabbricato in legno e metallo semplicemente appoggiati al suolo.
Dovrà essere corredata da specifica relazione/programma che, in base al numero dei cavalli e degli addetti presenti, ne dimostri la effettiva necessità.
La relazione/programma deve contenere:

- una descrizione dettagliata che indichi le motivate esigenze di realizzazione;
- elaborati grafici di dettaglio che riportino le caratteristiche e le dimensione dei box da realizzare;
- l'impegno, da stipulare con atto d'obbligo registrato e trascritto a cura del comune e a spese del richiedente, della rimozione dei box realizzati al cessare dell'attività o anche in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
- le relative idonee forme di garanzia per la rimozione dei manufatti allo scadere del periodo ammesso[231];

4.Sono vietati i seguenti interventi:

- la nuova edificazione per le attività integrative;
- la nuova edificazione residenziale (al di fuori dei casi previsti per l'imprenditore agricolo a titolo principale iscritto alla I° e II° sezione dell'Albo Provinciale);
- la nuova edificazione per la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive, salvo la realizzazione di una struttura (piscina, campo da tennis) per il titolare dell'azienda agricola superiore ai minimi aziendali previsti per legge e dal P.T.C.;
- la realizzazione di nuove residenze, anche attraverso il riuso con mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente.

5.In ordine all'inserimento paesistico-ambientale , la realizzazione degli interventi è ammessa nel rispetto dei seguenti criteri:

- ubicazione degli interventi nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente e con opere edilizie che garantiscano una continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente, costituite da nuclei poderali compatti, coperti a falde, con limitati aggetti esterni quali portici, loggiati e scale;
- delineare le modalità di aggregazione con i fabbricati esistenti a seguito di opere edilizie di ampliamento o di modifica degli assetti esistenti;
- a seguito della dimostrazione del rispetto delle tipologie edilizie e dei materiali utilizzati;
- garantire il mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
- favorire l'ubicazione dei nuovi interventi edilizi in prossimità dei nuclei poderali esistenti;
- delineare gli accorgimenti necessari, quali la collocazione di siepi e alberature, o aree meno impattanti, per i nuovi interventi da realizzare;
- a seguito della dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse e alle problematiche di natura idrogeologica;

Art.157 – Individuazione delle superifici minime fondiarie.

1.Per l'individuazione delle superfici minime fondiarie, cioè le superfici minime necessarie per la realizzazione delle nuove residenze rurali e annessi agricoli, valgono gli indici di seguito riportati:

- ~~**0,8 ha**~~ 1 ha[232] per colture ortoflovivaistiche specializzate, riducibili a ~~**0,6 ha**~~ 0,8 ha[233] quando almeno il 50% del colture è protetto in serra.Tale valore è applicabile solo nelle aree appositamente individuate dallo strumento urbanistico;

[231] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 70
[232] Modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n.269
[233] Modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n.269

- **3 ha** per vigneti specializzati in zone D.O.C.e frutteti in coltura specializzata; **6 ha** per i vigneti in tutti gli altri casi;

- **8 ha** per oliveti in coltura specializzata e seminativo irriguo;

- **10 ha** per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;

- 15 ha per castagneto da frutto effettivo[234];

- **30 ha** per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto, e arboricoltura da legno;

- **50 ha** per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

- 80 ha per bosco misto, bosco ceduo, pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato[235].

3.Per la costruzione di nuovi annessi, valgono le stesse superfici minime fondiarie, indicate al comma 1 del presente articolo.

4.I rapporti massimi tra volumi edilizi complessivi esistenti e realizzabili e superfici fondiarie, cioè i rapporti fra edifici rurali utilizzati per la conduzione del fondo e le superfici fondiarie, sono individuati di seguito, nei limiti massimi sotto riportati[236]:

- **800 mc/ha** per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
- **300 mc/ha** per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- **250 mc/ha** per oliveti in coltura specializzata e seminativi irrigui;
- **175 mc/ha** per seminativi,seminativi arborati, prati e prati irrigui;
- **15 mc/ha** per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
- **10 mc/ha** per bosco ceduo e pascolo cespugliato

5.Ai limiti massimi riportati al comma precedente, sono possibili deroghe per motivate e documentate esigenze produttive, attraverso una relazione agronomica che descriva dettagliatamente i processi produttivi e le conseguenti necessità di deroga dei parametri di cui sopra.In questi casi il programma aziendale pluriennale [237]di miglioramento agricolo ambientale assume la valenza di piano attuativo.

6. Sono individuati i seguenti ambiti ove potranno essere esercitate le attività per colture ortoflovivaistiche specializzate, e in serra secondo le reali vocazioni agronomiche e ambientali:
   - ~~Sub- Sistema delle Colline di Pratoranieri;~~[238]
   - Sub- Sistema di connessione al Parco di Montioni;
   - Sub- Sistema agricolo Pedecollinare;
   - Sub- Sistema della Valle del Pecora.

Art.158 – Divieto di frazionamento delle aree.

1.Al fine di tutelare l'integrità del paesaggio rurale e delle aree agricole produttive, non sono consentiti frazionamenti di terreni che diano luogo a particelle catastali inferiori alle superfici fondiarie minime prescritte dalle presenti norme per tutte le aree incluse nel:
- Sub- Sistema territoriale del bosco;
- Sub- Sistema delle Colline di Pratoranieri;
- Sub- Sistema della Valle del Petraia del Castello di valli;
- Sub- Sistema di connessione al Parco di Montioni;

[234] Modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n.269
[235] Modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n.269
[236] Modificato a seguito accoglimento osservazione n. 269.
[237] Modificato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni 70 e 269
[238] Modificato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 269

- Sub- Sistema agricolo Pedecollinare;
- Sub- Sistema della Valle del Pecora;

2.Le superfici minime di riferimento è quella prescritta dalle presenti norme, necessaria alla realizzazione degli annessi agricoli, variabile in funzione delle colture praticate.

3.Fanno eccezione al divieto di frazionamento:
- le aree incluse nel Sistema Agricolo di Pianura, dedicate alla realizzazione di nuovi orti;
- le operazioni di ricomposizione fondiaria aventi lo scopo di incrementare la base produttiva di aziende esistenti tali da portare alla costituzione di un fondo agricolo di estensione uguale o superiore alle superfici minime fondiarie descritte nelle presenti norme;
- le operazioni di rettifica e spostamento di confini;
- i frazionamenti conseguenti a divisioni ereditarie, donazione fra coniugi e parenti in linea retta, a testamenti nonché agli atti costitutivi modificati od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitu';
- i frazionamenti necessari per delimitare le aree di pertinenza dei fabbricati da iscriversi al catasto urbano.
- i frazionamenti che si rendono necessari per realizzare opere ed interventi di interesse pubblico;
- i frazionamenti derivanti da variazioni di coltura, a condizione che le colture oggetto di variazione risultino significative ai fini produttivi e che corrispondono pertanto alla Superficie Aziendale Utile non inferiore ai minimi fondiari;
- I frazionamenti derivanti da divisioni patrimoniali quando la proprietà del bene si sia formata antecedentemente alla entrata in vigore della Legge 64/95 (o nei dieci anni precedenti alla data di frazionamento;
- I frazionamenti derivanti da successioni ereditarie;
- I frazionamenti derivanti da cessazione di attività del titolare (Imprenditore agricolo)per raggiunti limiti di età;
- I frazionamenti conseguenti ad interventi di mutamento della destinazione d'uso approvati con programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale;
- ~~I frazionamenti approvati con specifico Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ove si dimostri che le frazioni derivate abbiano una dimensione minima superiore agli indici riportati nelle presenti norme.~~[239]

4. le aree frazionate, destinate alla coltura ortiva, dovranno garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola. Ogni proprietario deve mantenere il proprio appezzamento di terreno in buono stato di manutenzione evitando la permanenza di qualsiasi elemento di degrado costituito da i depositi di automezzi, merci o materiali, roulottes, condizioni di abbandono generale, depositi di materiali edili vari, ect.
Qualora gli appezzamenti di terreno, per il loro stato di manutenzione, non presentino le condizioni di decoro richieste dalla presente disciplina, fatte salve le eventuali sanzioni più restrittive in violazione delle norme urbanistiche ed edilizie, sarà disposta specifica ordinanza finalizzata al ripristino delle aree, al fine di garantire l'uso e l'assetto conforme del territorio rurale.[240]

[239] Modificato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazioni 269
[240] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 19

CAPO IV – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEI SISTEMI E SUB-SISTEMI.

Art.159 – Norme generali applicate all'intero territorio rurale appartenente ai Sub-Sistemi.

1.In tutti i Sub-Sistemi, non sono ammesse nuove costruzioni per usi non agricoli e il cambio della destinazione d'uso sugli edifici esistenti è ammesso esclusivamente per funzioni agricole, turistico ricettive e per le attività integrative come descritte nelle presenti norme.

2.In tutti i Sub-Sistemi, sono individuate:

- Le aree nelle quali sono svolte attività produttive agricole da soggetti aziendali (imprenditori agricoli), per le quali si applica la disciplina riportata nelle presenti norme**,** sia per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola e non, che per le nuove costruzioni;

- aree prive della presenza di soggetti aziendali, con superficie minima pari almeno alla superficie minima fondiaria, per le quali sono ammessi i seguenti interventi:

a) costruzione di un annesso agricolo commisurato alla conduzione e alle esigenze del fondo.Tale annesso dovrà essere definito in apposito ~~P.M.A.A~~. P.A.P.M.A.A. [241] che, quale parte integrante del progetto, riporti quanto segue:
1) una descrizione degli interventi programmati per lo sviluppo delle attivita' agricole e/o delle attivita' connesse nonche' degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
2) una descrizione dettagliata degli interventi necessari al potenziamento delle strutture produttive;
3) l'individuazione degli edifici esistenti e da realizzare e delle relative superfici fondiarie collegate;e rispetti comunque i seguenti parametri generali:
altezza massima al colmo 3,00 mt.
materiali costruttivi: legno, pietrame, laterizio
tipologia edilizia: secondo i caratteri prevalenti dell'area, come definiti dalle presenti norme
localizzazione: tale da garantire il miglior inserimento ambientale secondo i caratteri fisici e insediativi dell'area;
Gli interventi sono consentiti previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà.L'atto d'obbligo conterrà la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale, nonché l'inalienabilità parziale della proprietà e/o del possesso della costruzione dall'intera superficie individuate dal programma aziendale pluriennale[242] di miglioramento agricolo ambientale.

b) cambio di destinazione d'uso , tramite interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, oltre che per i fabbricati principali, anche per gli annessi esistenti, per i quali non sussiste più la funzione rurale.Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle per le funzioni agricole, turistico ricettive e per le attività integrative come descritte nelle presenti norme.
Gli interventi sono assoggettati a progetto unitario di insieme esteso alle sistemazioni ambientali e sono consentiti previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie .L'atto d'obbligo conterrà la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale, nonché l'inalienabilità della proprietà e del possesso della costruzione dall'intera superficie individuate dal programma aziendale pluriennale[243] di miglioramento agricolo ambientale.

3.Per tutte le aree non ricadenti per caratteristiche e dimensioni nei casi sopra descritti e normati, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso per gli edifici esistenti, per i quali sono ammesse invece opere fino alla ristrutturazione urbanistica, senza aumento di volume.

4. E' prescritto:
che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente rispettino il caratteri tipologico e morfologico dell'edilizia rurale esistente, costituita da nuclei poderali compatti, coperti a falde, con limitati aggetti esterni quali portici loggiati e scale

[241] Modificato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni 70 e 269
[242] Modificato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni 70 e 269
[243] Modificato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni 70 e 269

il mantenimento delle invarianti strutturali del territorio rurale con particolare riferimento alle sistemazioni idrauliche esistenti e ai tracciati costituiti dal sistema della viabilità extraurbana minore come rappresentati alla tavola n.32 del P.S."Le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi";
il mantenimento dell'organizzazione fondiaria data dall'evoluzione del sistema agricolo, caratterizzata da seminativi e filari d'olivo;
l'ubicazione dei nuovi interventi edilizi in prossimità dei nuclei poderali esistenti;

5.In ordine all'inserimento paesistico-ambientale, i nuovi interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti criteri:
accorpamento delle nuove volumetrie presso gli edifici e nuclei poderali esistenti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente e del contesto paesaggistico e compatibili con la natura del suolo e con le risorse naturali di cui alla tav.32 del Piano Strutturale;
prevedere progetti di miglioramento ambientale relativamente ad arredi vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo ed alla eliminazione del degrado;
prevedere il mantenimento della morfologia del suolo, del disegno dei campi, degli ordinamenti produttivi evitando di alterare l'assetto del terreno naturale attraverso rilevanti scavi e riporti e con l'abbattimento della vegetazione di rilievo
prevedere la conservazione delle quinte vegetazionali di interesse ambientale, e dei corridoi biotici;
prevedere la tutela dei punti panoramici;
preveder il divieto di modificare la linea dei crinali liberi con l'inserimento dei nuovi edifici.
Che i programmi aziendali pluriennali[244] di miglioramento agricolo ambientale e i progetti di sistemazione ambientale pongano attenzione agli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, siepi, alberi monumentali e secolari, formazioni riparie, assetti morfologici paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale, mantenendo la rete scolante e del sistema delle acque superficiali;

6.Sono vietati i seguenti interventi:
- discariche, depositi di merce e materiali di ogni genere e tipo, rilevanti infrastrutture e impianti tecnologici, di rottamazione, stoccaggio e rifiuti speciali.opere di modifica del sistema dei canali esistenti se non inserite in progetti organici per la risoluzione delle problematiche inerenti il rischio idraulico;
- qualsiasi intervento di modifica delle aree individuate quale reperimento per casse di laminazione, se non inserito in progetti organici per la risoluzione delle problematiche inerenti il rischio idraulico;
- nuovi tracciati in linea aerea per elettrodotti per alta e media tensione.

Art.160 – Il Sub- Sistema Territoriale del Bosco.

1.Il Sub- Sistema Territoriale del bosco è descritto all'art.38 delle norme del Piano Strutturale, ove integralmente si rimanda per la descrizione in dettaglio degli obiettivi da perseguire, delle invarianti strutturali, degli indirizzi e delle strategie da perseguire.

2.La utilizzazione ed il godimento dell'area a Parco, dovranno essere diretti a valorizzare le risorse esistenti mediante una gestione organica che, fino all'approvazione definitiva del Piano del Parco Interprovinciale, rimane disciplinata dal Regolamento Interprovinciale vigente e da quanto di seguito indicato.

3.Nel Sub-Sistema Territoriale del bosco, in attesa della completa definizione del Piano del Parco Interprovinciale, sono inibite tutte le attività ed ogni qualsivoglia intervento modificativo dello stato morfologico ed ambientale fatta eccezione per quelli indicati all'art.63, comma 3, delle norme del Piano Strutturale, nonché ogni azione e utilizzazione incompatibile con lo stato delle risorse che caratterizzano l'intera area.

4.Per i siti di Poggio Bufalaia e Poggio Speranzona, all'interno del Parco, ad oggi utilizzati per lo smaltimento di rifiuti speciali e non pericolosi, è ammesso il recupero a seguito della definizione di un progetto di ripristino ambientale che dovrà essere approvato da tutte le Amministrazioni competenti.

[244] Modificato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni 70 e 269

5.In attesa della completa definizione del Piano del Parco Interprovinciale, nel Sub-Sistema Territoriale del Bosco, sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati al mantenimento del sistema della viabilità interna all'area boscata, con finalità di collegamento interno, di connessione con la città, funzionali ai problemi di incendio,e al fine di individuare percorsi vita, per lo sports e tempo libero.
- interventi per la realizzazione di aree di sosta e punti di ristoro, per le finalità di cui sopra;
- previo parere dell' Ente preposto alla Tutela del Vincolo, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento e restauro per tutte le emergenze di carattere archeologico ivi presenti, come la torre della Pievaccia e l'insediamento archeologico di Poggio Fornello;

Nel Sub-Sistema Territoriale del Bosco, permane il divieto:

- di effettuare opere di bitumazione o impermeabilizzazione della viabilità rurale esistente;
- di realizzare nuovi tracciati in linea aerea per elettrodotti per alta e media tensione;
- di effettuare opere di modifica del sistema dei canali esistenti se non inserite in progetti organici per la risoluzione delle problematiche inerenti il rischio idraulico.

Art.161 – Il territorio rurale nel Sub- Sistema delle Colline di Pratoranieri.

1.Il Sub- Sistema delle Colline di Pratoranieri è descritto all'art.40 delle norme del Piano Strutturale, ove integralmente si rimanda per la descrizione in dettaglio degli obiettivi da perseguire, delle invarianti strutturali, degli indirizzi e delle strategie da perseguire.

2.In tutto il territorio rurale del Sub-Sistema delle Colline di Pratoranieri sono ammessi gli interventi generali come disciplinati nelle presenti norme e altresì sono ammessi:

- interventi di recupero e riqualificazione delle aree e degli assetti degradati esistenti,attraverso progetti generali di intervento che prevedano la completa demolizione e ricostruzione dei volumi legittimati esistenti,
- interventi di recupero dei percorsi esistenti, del sistema infrastrutturale che collega all'area boscata per la definizione di percorsi equestri, sportivi, ciclabili e per il tempo libero;
- interventi finalizzati alla creazione e al miglioramento dei servizi a rete, per tutti gli insediamenti turistico-ricettivi esistenti e/o di nuova realizzazione;
- interventi che prevedano il completo interramento delle linee elettriche;

3.Il presente Sub-Sistema include un ambito territoriale definito quale **"luogo a statuto speciale del verde e delle attrezzature (A) di connessioni e varchi,** nel quale:

- si prescrive il divieto della realizzazione di nuovi edifici, con l'esclusione di eventuali manufatti da utilizzare quale posto di soccorso;
- si prescrive il divieto della realizzazione di nuovi annessi agricoli o fabbricati per la conduzione del fondo anche se in applicazione delle norme per il territorio rurale;
- si ammettono gli interventi per la regimazione del rischio idraulico;
- si ammettono gli interventi per la sistemazione delle piantumazioni esistenti, nonché necessari all'inserimento dei nuovi arredi vegetazionali;
- si ammettono interventi per la manutenzione della viabilità esistente nonché tutti gli interventi finalizzati all'inserimento di nuovi percorsi pedonali, ciclabili e per le ippovie.

4.Le aree fortemente parcellizzate (ortive) incluse nel presente sub-sistema, individuate e perimetrate nella tavola del "Territorio Rurale", sono quelle che a causa dell'eccessivo frazionamento a scopo ortivo contengono numerosi manufatti e strutture precarie, con conseguente impatto ambientale negativo.

5.Con finalità di ripristino ambientale e ricostituzione fisica e paesaggistica, in tali aree, individuate e perimetrate nella tavola del "Territorio Rurale", è ammessa la possibilità della completa demolizione dei volumi legittimi e la ricomposizione degli stessi a parità di volume urbanistico, per la realizzazione di una unica struttura turistico ricettiva alberghiera (Albergo), con esclusione delle R.T.A..Tale intervento è subordinato alla pubblicazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di specifico Avviso pubblico per il reperimento dei soggetti aventi titolo e interessati alla suddetta realizzazione, nel rispetto delle modalità indicate nei commi seguenti.

6.L' Amministrazione Comunale, valuterà le proposte degli aventi titolo pervenute a seguito della pubblicazione dell'Avviso Pubblico, oltre che nel rispetto degli ulteriori elementi specifici inseriti nel bando, anche in relazione ai seguenti criteri principali:

- attuazione degli interventi attraverso esclusivamente il recupero di tutti i volumi legittimi esistenti e a seguito della presentazione di un unico Progetto Unitario di Intervento riferito all'intera area degradata, come individuata e perimetrata nella tavola del "Territorio Rurale".
- rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente, senza prevedere l'inserimento di nuova viabilità;
- rispetto delle invarianti strutturali e dei luoghi a statuto speciale come descritti e definiti dalle presenti norme;
- ricomposizione formale, in continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente, costituita da nuclei poderali compatti, coperti a falde, con limitati aggetti esterni, quali portici, loggiati e scale;
- presentazione di apposita convenzione o atto d'obbligo che garantisca la gestione unitaria della struttura ricettiva alberghiera, l'immodificabilità della destinazione d'uso e la necessità di effettuare opere di sistemazione ambientale con mantenimento a coltura dei fondi interessati, garantendo un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.
- realizzazione di una unica struttura pertinenziale per le pratiche sportive e per il tempo libero (quali piscine, campi da tennis, ect) legate alla struttura ricettiva nel rispetto dei seguenti criteri:

a. ubicazione degli interventi nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente;
b. mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
c. ubicazione delle strutture pertinenziali in prossimità dei nuclei poderali esistenti;
d. delineare gli accorgimenti necessari, quali la collocazione di siepi e alberature;
e. ubicazione delle strutture pertinenziali nelle aree meno impattanti;
f. dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse e alle problematiche di natura idrogeologica;
g. evitare eccessivi movimenti di terra che alterino sostanzialmente l'idrografia del sito;

8.Gli interventi urbanistico edilizi ammessi, saranno assoggettati all' approvazione dello strumento urbanistico attuativo preventivo (Progetto Unitario di Intervento) e apposita convenzione che, oltre quanto sopra riporti, in particolare:

- obbligo della demolizione di tutti i volumi legittimi esistenti e la ricomposizione degli stessi in unica struttura turistico ricettiva alberghiera (albergo) con esclusione delle R.T.A.per una volumetria massima di 100 mc.a posto letto.
- Accorpamento della volumetria di recupero nel rispetto della morfologia agraria poderale esistente;
- Tipologia insediativa della volumetria di recupero, compatta a corte, a borgo, al fine di contenere al massimo il consumo del suolo e l'impatto visivo, provvedendo altresì a prevedere idonee schermature arboree ed arbustive di alto fusto.
- Localizzazione dell'intervento, intorno alla viabilità poderale preesistente facilmente collegabile alla viabilità principale.
- Le aree residue dovranno essere mantenute a verde nel rispetto delle caratteristiche del territorio rurale circostante.
- Obbligo dell' interramento delle linee elettriche;
- Obbligo dell'adozione di sistemi di produzione di energia rinnovabile;
- demolizione di tutte le strutture e/o manufatti precari;
- obbligo del mantenimento dei canali fossi e scoline esistenti;
- obbligo del mantenimento delle colture in atto, nelle aree residue;
- interventi per il miglioramento ambientale dell'area relativamente ad arredi vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo;
- il divieto assoluto di utilizzare le aree residue per deposito materiali ;

9.Nel sub-sistema delle Colline di Pratoranieri è individuata l'area posta in Loc.Poggio Quercetina, oggi fortemente degradata sia dal punto di vista morfologico-ambientale che urbanistico-edilizio.Risulta realizzata e non completata negli anni 60, assoggettata a condono edilizio ai sensi

della L.n.47/85.Con finalità di recupero naturalistico e ambientale del sito in Loc.Poggio Quercetina sopra individuato, morfologicamente degradato, sono ammesse opere di riqualificazione per la realizzazione di attività ricreative all'aperto, senza possibilità di costruire nuove volumetrie e con limitazioni all'accesso veicolare.Tale intervento è subordinato alla pubblicazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di specifico Avviso pubblico per il reperimento dei soggetti aventi titolo e interessati alla suddetta realizzazione, nel rispetto delle modalità indicate nei commi seguenti.

10.L'intervento in Loc.Poggio Quercetina, dovrà rispettare gli obiettivi:
- della riqualificazione delle aree degradate sia sotto il profilo fisico del paesaggio attraverso il ripristino del profilo collinare e della vegetazione caratteristica della macchia mediterranea quali schermature vegetazionali delle strutture in elevazione esistenti e delle eventuali installazioni necessarie all'attività ricreativa;
- del recupero dei percorsi esistenti che collegano all'area boscata per la definizione di percorsi equestri, sportivi, ciclabili e per il tempo libero;
- dell'adeguamento del sistema infrastrutturale carrabile limitandone comunque l'accessibilità, permessa ai proprietari delle aree ed ai mezzi di servizio e soccorso ma inibita agli utenti dell'attrezzatura, attraverso un sistema di parcheggi di scambio a valle serviti con navette a motore elettrico o comunque eco-compatibile.

11.Le trasformazioni, in Loc.Poggio Quercetina, potranno avvenire a condizione che siano compatibili con lo stato dei luoghi sotto il profilo ambientale, paesistico ed insediativo e che siano soddisfatte le necessità derivanti dal nuovo carico urbanistico con particolare riferimento:
- all'approvvigionamento idropotabile attraverso l'adeguamento e il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto e l'approvvigionamento delle acque per usi secondari non potabili attraverso il riuso di acque tecniche (cioè quelle necessarie per irrigare le aree di pertinenza)
- alla predisposizione di una rete fognaria adeguata al nuovo carico urbanistico, collegata agli impianti comunali che connettono all'impianto di depurazione o con l'utilizzo anche di altri sistemi di depurazione ecocompatibili;
- all'adeguamento della viabilità primaria e i collegamenti e i nodi con la vecchia Aurelia;
- al rispetto delle condizioni poste dal Piano Strutturale in tema di "Rischio idraulico", e "Vulnerabilità delle risorse idriche superficiali";
- al notevole flusso di traffico sulla "vecchia aurelia" che attraversa l'U.T.O.E., in fase di continuo aumento a seguito della realizzazione del porto del Puntone.
- ai "nodi stradali" di intersezione con la "vecchia aurelia" e la interconnessione con la viabilità lungo la costa e l'accessibilità al centro di Follonica.
- alla mancanza del sistema unitario delle infrastrutture a rete che comprenda acquedotto potabile e fognatura, ponendo in particolare rilievo i nuovi collegamenti con la rete esistente del sistema fognario e l'anellamento idrico potabile.

12.Nelle more di attivazione delle procedure di cui sopra, riferite sia alle aree degradate per eccssivo frazionamento ortivo che al sito in Loc Poggio Quercetina, i fabbricati legittimi, in quanto dotati di regolare atto abilitativo o di rilascio del condono edilizio, inclusi in tali aree, potranno essere sottoposti ad opere edilizie per la manutenzione ordinaria e straordinaria, con il divieto assoluto del cambio della destinazione d'uso.

13. La scheda riassuntiva dei criteri da seguire per la definizione del Programma Integrato di intervento da localizzare nel Sub-Sistema delle Colline di Pratoranieri è riportata all'art. 145 lettera L) delle presenti Norme.
Il dimensionamento massimo ammisibile per gli interventi nel Territorio Ruale è quello indicato nelle Tabelle riassuntive riportate all'art.188 delle presenti norme.[245]

Art.162 – Il territorio rurale nel Sub- Sistema della Valle del Petraia e del Castello di Valli.

1.Il Sub- Sistema della Valle del Petraia e del Castello di Valli è descritto all'art.41 delle norme del Piano Strutturale, ove integralmente si rimanda per la descrizione in dettaglio degli obiettivi da perseguire, delle invarianti strutturali, degli indirizzi e delle strategie da perseguire.

[245] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale delle osservazioni 70 e 269

2.In tutto il territorio rurale del sub-sistema della Valle del Petraia e del Castello di Valli sono ammessi gli interventi generali come disciplinati nelle presenti norme e altresì sono ammessi:

- Interventi finalizzati alla realizzazione di opere per la difesa idraulica dell'abitato e per la regimazione del rischio idraulico;
- Interventi edilizi ed opere per la realizzazione delle casse di laminazione, che possano altresì prevedere, in tali aree, la modifica e/o la nuova realizzazione eii percorsi (equestri,ciclabili, sport e tempo libero) di collegamento e connessione con l'area boscata;
- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati al miglioramento di tutto il sistema della viabilità di connessione fra la città e l'area boscata;
- interventi di recupero dei percorsi esistenti, del sistema infrastrutturale che collega all'area boscata per la definizione di percorsi equestri, sportivi, ciclabili e per il tempo libero;
- interventi che prevedano il completo interramento delle linee elettriche;

3.Il presente Sub-Sistema include il **"Luogo a Statuto Speciale del Castello di Valli",** attualmente caratterizzato sia dalla presenza di un complesso storico, sia dal degrado derivante dal notevole frazionamento territoriale per uso ortivo.In merito alla definizione della disciplina degli interventi edilizi ammessi sul complesso storico del Castello di Valli, si rinvia a quanto riportato all'art.56 delle presenti Norme.

4.Le aree fortemente parcellizzate (ortive) incluse nel luogo a statuto speciale, risultano notevolmente degradate a causa dell'eccessivo frazionamento a scopo ortivo che ha comportato la realizzazione di manufatti e strutture precarie con conseguente impatto ambientale negativo.
Soltanto per i fabbricati legittimi, in quanto dotati di regolare atto abilitativo o di rilascio del condono edilizio, potranno essere ammesse opere edilizie per la manutenzione ordinaria e straordinaria.
Gli interventi di recupero, riqualificazione e ristrutturazione, generale delle aree e dei fabbricati, sono ammessi, soltanto a seguito della presentazione di progetti unitari finalizzati al ripristino ambientale e ricostituzione fisica e paesaggistica delle aree ortive.
Permane comunque il divieto di effettuare il cambio della destinazione d'uso di tutti gli annessi.
I progetti unitari dovranno interessare porzioni territoriali in cui gli elementi infrastrutturali legittimi, costituiscono riferimento alla delimitazione dell'area, potranno prevedere la completa demolizione e ricostruzione dei fabbricati legittimi con la collocazione degli stessi nelle aree meno impattanti e prevedere obbligatoriamente:

- l'interramento delle linee elettriche;
- l'adozione di sistemi di produzione di energia rinnovabile;
- la demolizione di tutte le strutture e/o manufatti precari;
- il mantenimento dei canali fossi e scoline esistenti;
- il mantenimento delle colture in atto;
- interventi per il miglioramento ambientale dell'area relativamente ad arredi vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo;
- il divieto assoluto di utilizzare le aree per deposito materiali, e/o depositi di cantiere per i quali sono disponibili apposite localizzazioni ;

5.Qualora il progetto unitario, venga presentato entro un triennio dall'entrata in vigore del presente regolamento e preveda la demolizione e la ricostruzione con accorpamento, in un unico sito ed in unico manufatto di almeno 4 manufatti legittimi e dei servizi ad esso afferenti (approvvigionamento idrico, smaltimento liquami, produzione energetica ecc..) potrà essere ammesso di incrementare il volume originario fino ad un massimo di **30 mc** per ogni edificio ricostruito.

6.Il fabbricato ricostruito dovrà rispettare le tipologie dei piccoli annessi come definiti dalla presente disciplina e non potrà comunque avere una dimensione superiore a **400 mc.**(100 mc ogni annesso ricostruito già incrementato della ricostruzione accorpata)

7.Il presente Sub-Sistema, include inoltre un ambito territoriale definito quale **"luogo a statuto speciale del verde e delle attrezzature (A) di connessioni e varchi,** nel quale:

- si prescrive il divieto della realizzazione di nuovi edifici, con l'esclusione di eventuali manufatti da utilizzare quale posto di soccorso;
- si prescrive il divieto della realizzazione di nuovi annessi agricoli o fabbricati per la conduzione del fondo anche se in applicazione delle norme per il territorio rurale;
- si ammettono gli interventi per la regimazione del rischio idraulico;

- si ammettono gli interventi per la sistemazione delle piantumazioni esistenti, nonché necessari all'inserimento dei nuovi arredi vegetazionali;
- si ammettono interventi per la manutenzione della viabilità esistente nonché tutti gli interventi finalizzati all'inserimento di nuovi percorsi pedonali, ciclabili e per le ippovie.

Art.163 – Il territorio rurale nel Sub-Sistema di Connessione al Parco di Montioni.

1.Il Sub- Sistema di Connessione al Parco di Montoni, è descritto all'art.42 delle norme del Piano Strutturale, ove integralmente si rimanda per la descrizione in dettaglio degli obiettivi da perseguire, delle invarianti strutturali, degli indirizzi e delle strategie da perseguire.

2.In tutto il territorio rurale del sub-sistema di Connessione al Parco di Montoni, sono ammessi gli interventi generali come disciplinati nelle presenti norme e altresì sono ammessi:
Interventi finalizzati alla realizzazione di opere per la difesa idraulica dell'abitato e per la regimazione del rischio idraulico;
Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati al miglioramento di tutto il sistema della viabilità di connessione fra la città e l'area boscata;
Interventi per il recupero, adeguamento e nuovo inserimento della viabilità pedonale, ciclabile nochè delle ippovie, per il miglioramento delle connessioni con l'area del Parco.

3.Nel sub-sistema di Connessione al Parco di Montioni sono ammesse le attività specializzate ortoflorovivaistiche e di vivaio con possibilità della realizzazione di serre.In tale Sub-Sistema, anche per le aziende con le superfici fondiarie inferiori ai minimi, qualora siano attivate tali specializzazioni sopra indicate, sono ammessi, per il podere principale, gli interventi riportati all'art.156, comma 2, lett.b, delle presenti norme, finalizzati al mutamento di utilizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi fino alla ristrutturazione edilizia R3 ovvero di ristrutturazione urbanistica finalizzata alla riqualificazione ambientale del paesaggio agrario in situazioni di degrado[246].Tali interventi di ristrutturazione con mutamento di utilizzazione per fini residenziali possono comportare o l'ampliamento delle unità abitative residenziali esistenti o la costituzione di una nuova unità abitativa residenziale aggiuntiva, rispetto a quelle legittime esistenti alla data di adozione del presente regolamento.

4.La realizzazione degli interventi di cui sopra, dovrà essere giustificata da apposito P.M.A.A.che, quale parte integrante del progetto, riporti quanto segue:
1) una descrizione degli interventi programmati per lo sviluppo delle attivita' specializzate ortoflorovivaistiche e vivaio connesse nonche' le motivate esigenze produttive e degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
2) una descrizione dettagliata degli interventi necessari al potenziamento delle strutture produttive;
3) l'individuazione degli edifici esistenti, le relative superfici fondiarie; le caratteristiche e le dimensioni del podere principale.
4) la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale, al fine di garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonchè la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

5.La realizzazione degli interventi di cui sopra è consentita, previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito alla superficie di proprietà individuata per l'attività specializzata ortoflorovivaistica e di vivaio.L'atto d'obbligo conterrà la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale, nonché l'inalienabilità parziale della superficie aziendale produttiva dagli immobili ad essa collegati.

6. Per le aziende con le superfici fondiarie inferiori ai minimi, qualora siano all'interno dell'U.T.O.E. dei Servizi, sono ammessi interventi per l'integrazione dell'attività agricola finalizzati alla realizzazione

[246] Modificato a seguito del l'accoglimento dell'osservazione 92

di strutture commerciali per una superficie utile lorda (s.u.l.) massima di 80 mq. dalla dotazione dell'U.T.O.E. medesima. [247]

Art.164 – Il territorio rurale nel Sub- Sistema Agricolo Pedecollinare.

1.Il Sub- Sistema Agricolo Pedecollinare, è descritto all'art.43 delle norme del Piano Strutturale, ove integralmente si rimanda per la descrizione in dettaglio degli obiettivi da perseguire, delle invarianti strutturali, degli indirizzi e delle strategie da perseguire.
Tale Sub-Sistema costituisce di fatto l'area a vocazione agricola del Comune di Follonica, caratterizzato fortemente dalla presenza di numerosi poderi, connessi da una fitta rete di strade interne e dalla presenza di colture di olivo.

2.In tutto il territorio rurale del sub-sistema di Agricolo Pedecollinare, sono ammessi gli interventi generali come disciplinati all'art.26 delle presenti norme e altresì sono ammessi:

- interventi di recupero e riqualificazione delle aree e degli assetti degradati esistenti, attraverso progetti generali di intervento che possano prevedere anche la completa demolizione e la ricostruzione dei volumi legittimati esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia rurale esistente costituita da nuclei poderali compatti, coperti a falde con limitati aggetti esterni quali portici loggiati e scale**;**
- interventi di recupero dei percorsi esistenti, del sistema infrastrutturale che collega all'area boscata per la definizione di percorsi equestri, sportivi, ciclabili e per il tempo libero;
- interventi finalizzati alla creazione e al miglioramento dei servizi a rete, per tutti gli insediamenti esistenti e/o di nuova realizzazione;
- interventi che prevedano il completo interramento delle linee elettriche;
- interventi di ripristino ambientale e ricostituzione fisica e paesaggistica delle aree.
- Interventi per l'interramento degli impianti tecnologici
- Interventi per miglioramento ambientale relativamente ad arredi vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo ed alla eliminazione del degrado.
-
- 3.Le aree fortemente parcellizzate (ortive) incluse nel luogo a statuto speciale, risultano notevolmente degradate a causa dell'eccessivo frazionamento a scopo ortivo che ha comportato la realizzazione di manufatti e strutture precarie con conseguente impatto ambientale negativo.
- Soltanto per i fabbricati legittimi, in quanto dotati di regolare atto abilitativo o di rilascio del condono edilizio, potranno essere ammesse opere edilizie per la manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Gli interventi di recupero, riqualificazione e ristrutturazione, generale delle aree e dei fabbricati, sono ammessi, soltanto a seguito della presentazione di progetti unitari finalizzati al ripristino ambientale e ricostituzione fisica e paesaggistica delle aree ortive.
- Permane comunque il divieto di effettuare il cambio della destinazione d'uso di tutti gli annessi.
- I progetti unitari dovranno interessare porzioni territoriali in cui gli elementi infrastrutturali legittimi, costituiscono riferimento alla delimitazione dell'area, potranno prevedere la completa demolizione e ricostruzione dei fabbricati legittimi con la collocazione degli stessi nelle aree meno impattanti e prevedere obbligatoriamente:
- l'interramento delle linee elettriche;
- l'adozione di sistemi di produzione di energia rinnovabile;
- la demolizione di tutte le strutture e/o manufatti precari;
- il mantenimento dei canali fossi e scoline esistenti;
- il mantenimento delle colture in atto;
- interventi per il miglioramento ambientale dell'area relativamente ad arredi vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo;
- il divieto assoluto di utilizzare le aree per deposito materiali, e/o depositi di cantiere per i quali sono disponibili apposite localizzazioni ;
- Qualora il progetto unitario, venga presentato entro un triennio dall'entrata in vigore del presente regolamento e preveda la demolizione e la ricostruzione con accorpamento, in un

[247] Integrato a seguito del l'accoglimento dell'osservazione 92

unico sito ed in unico manufatto di almeno 4 manufatti legittimi e dei servizi ad esso afferenti (approvvigionamento idrico, smaltimento liquami, produzione energetica ecc..) potrà essere ammesso di incrementare il volume originario fino ad un massimo di **30 mc** per ogni edificio ricostruito

- Il fabbricato ricostruito dovrà rispettare le tipologie dei piccoli annessi come definiti dalla presente disciplina e non potrà comunque avere una dimensione superiore a **400 mc**.(100 mc ogni annesso ricostruito già incrementato della ricostruzione accorpata)

Art.165 – Il territorio rurale nel Sub- Sistema Agricolo della Valle del Pecora.

1.Il Sub- Sistema Agricolo della valle del Pecora, è descritto all'art.48 delle norme del Piano Strutturale, ove integralmente si rimanda per la definizione degli obiettivi da perseguire, per la descrizione delle invarianti strutturali, degli indirizzi, delle strategie e prescrizioni da elaborare con le presenti norme.Tale Sub-Sistema costituisce di fatto l'area a vocazione agricola del Comune di Follonica, caratterizzato fortemente dalla presenza di numerosi poderi, connessi da una fitta rete di strade interne e dalla presenza di colture di olivo.

2.In tutto il territorio rurale del sub-sistema di Agricolo Pedecollinare, sono ammessi gli interventi generali come disciplinati all'art.26 delle presenti norme e altresì sono ammessi:
interventi di recupero e riqualificazione delle aree e degli assetti degradati esistenti, attraverso progetti generali di intervento che possano prevedere anche la completa demolizione e la ricostruzione dei volumi legittimati esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia rurale esistente costituita da nuclei poderali compatti, coperti a falde con limitati aggetti esterni quali portici loggiati e scale**;**
interventi di recupero dei percorsi esistenti, del sistema infrastrutturale che collega all'area boscata per la definizione di percorsi equestri, sportivi, ciclabili e per il tempo libero;
interventi finalizzati alla creazione e al miglioramento dei servizi a rete, per tutti gli insediamenti esistenti e/o di nuova realizzazione;
interventi che prevedano il completo interramento delle linee elettriche;
interventi di ripristino ambientale e ricostituzione fisica e paesaggistica delle aree.
Interventi per l'interramento degli impianti tecnologici
Interventi per miglioramento ambientale relativamente ad arredi vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo ed alla eliminazione del degrado.

3.Il presente Sub-Sistema include inoltre un ambito territoriale definito quale "luogo a statuto speciale del verde e delle
attrezzature (C) Gora delle Ferriere, nel quale si prescrive il mantenimento delle invarianti strutturali con particolare riferimento al percorso della gora delle ferriere.Con finalità di sviluppo del sistema agricolo, in questo luogo, sono comunque ammessi gli interventi descritti all'art.26.

4.Le aree fortemente parcellizzate (ortive) incluse nel luogo a statuto speciale, risultano notevolmente degradate a causa dell'eccessivo frazionamento a scopo ortivo che ha comportato la realizzazione di manufatti e strutture precarie con conseguente impatto ambientale negativo.
Soltanto per i fabbricati legittimi, in quanto dotati di regolare atto abilitativo o di rilascio del condono edilizio, potranno essere ammesse opere edilizie per la manutenzione ordinaria e straordinaria.
Gli interventi di recupero, riqualificazione e ristrutturazione, generale delle aree e dei fabbricati, sono ammessi, soltanto a seguito della presentazione di progetti unitari finalizzati al ripristino ambientale e ricostituzione fisica e paesaggistica delle aree ortive.
Permane comunque il divieto di effettuare il cambio della destinazione d'uso di tutti gli annessi.
I progetti unitari dovranno interessare porzioni territoriali in cui gli elementi infrastrutturali legittimi, costituiscono riferimento alla delimitazione dell'area, potranno prevedere la completa demolizione e ricostruzione dei fabbricati legittimi con la collocazione degli stessi nelle aree meno impattanti e prevedere obbligatoriamente:

- l'interramento delle linee elettriche;
- l'adozione di sistemi di produzione di energia rinnovabile;
- la demolizione di tutte le strutture e/o manufatti precari;
- il mantenimento dei canali fossi e scoline esistenti;
- il mantenimento delle colture in atto;

- interventi per il miglioramento ambientale dell'area relativamente ad arredi vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo;
- il divieto assoluto di utilizzare le aree per deposito materiali, e/o depositi di cantiere per i quali sono disponibili apposite localizzazioni ;

Qualora il progetto unitario, venga presentato entro un triennio dall'entrata in vigore del presente regolamento e preveda la demolizione e la ricostruzione con accorpamento, in un unico sito ed in unico manufatto di almeno 4 manufatti legittimi e dei servizi ad esso afferenti (approvvigionamento idrico, smaltimento liquami, produzione energetica ecc..) potrà essere ammesso di incrementare il volume originario fino ad un massimo di **30 mc** per ogni edificio ricostruito
Il fabbricato ricostruito dovrà rispettare le tipologie dei piccoli annessi come definiti dalla presente disciplina e non potrà comunque avere una dimensione superiore a **400 mc.**(100 mc ogni annesso ricostruito già incrementato della ricostruzione accorpata)

Art.166 – Il territorio rurale nel Sub- Sistema Agricolo di Pianura.

1.Il Sub-Sistema Agricolo di Pianura, è descritto all'art.49 delle norme del Piano Strutturale, ove integralmente si rimanda per la descrizione in dettaglio degli obiettivi da perseguire, delle invarianti strutturali, degli indirizzi e delle strategie da perseguire.

2.Tale Sub- Sistema costituisce di fatto l'area destinata alle colture ortive, ove sono perseguite le seguenti finalità:
riqualificare sotto il profilo ambientale l'intera area, valutata la particolare collocazione della stessa ai margini della città abitata;
riqualificare tutti gli impianti ortivi esistenti;
sviluppare e razionalizzazione il nuovo sistema degli orti;
sotto il profilo della tutela paesistico ambientale, nel rispetto di quanto già delineato all'art.49 del piano strutturale, ammettere gli interventi di recupero delle aree e dei fabbricati compromessi e degradati anche mediante interventi di ripristino ambientale e ricostituzione fisica e paesaggistica delle aree attraverso demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti e la ricollocazione degli stessi nelle aree meno visibili e impattanti.

3.Sono altresì ammessi tutti gli interventi di potenziamento e ampliamento del **depuratore comunale** che possano anche comprendere il riutilizzo delle acque depurate attraverso sistemi controllati di decantazione e/o canalizzazione.Saranno quindi ammessi tutti gli interventi sul sistema delle canalizzazioni al fine di condurre le acque al riutilizzo agricolo, in prossimità degli orti esistenti, in prossimità di quelli di nuova realizzazione o per generali scopi agricoli. Gli interventi di potenziamento e ampliamento del depuratore dovranno in via prioritaria prevedere, l'adeguamento e la nuova installazione dei sistemi di abbattimento dei maleodoranti.[248]

5. Nelle zone destinate a usi ortivi sono mantenute le caratteristiche e le dimensioni dei lotti Esistenti.In tali aree, per i fabbricati esistenti, e' ammessa la rilocalizzazione tramite demolizione e ricostruzione in legno a pari volume sia in aderenza che a distanza dei confini di proprietà.

6. Le nuove costruzioni per annessi agricoli per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole (orti) sono ammesse esclusivamente in legno, su lotti le cui dimensioni, alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, misurino a partire da un minimo di 500 mq di superfice catastale.Rispettivamente le dimensioni delle nuove costruzioni in legno, possono variare da un minimo di 5 mq, per lotti di almeno 500 mq di superfice catastale, a un massimo di 10 mq, per i lotti di 1.000 mq superfice catastale.Non sono ammesse costruzioni in legno maggiori di 10 mq per lotti eccedenti la misura di 1000 mq.
Le nuove costruzioni in legno, saranno accorpate sui confini di proprietà, in caso contrario localizzate a distanza dal confine di 1,5 m.Nel caso di accorpamento è richiesta la progettazione unitaria a moduli almeno di due costruzioni in legno per volta.Le recinzioni sia per nuovi lotti che di rifacimento delle esistenti saranno dello stesso tipo a maglia sciolta o a siepe, con altezza massima 1,80 m.

[248] Modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 51

Le nuove costruzioni in legno, dovranno avere l'altezza media interna minore di 2,40 m., il piano di calpestio posto a un'altezza non superiore a 30 cm.rispetto al piano di campagna.Sono vietati volumi interrati, allacci all'acquedotto e marciapiedi.

6.Nel territorio rurale del Sub-Sistema Agricolo di Pianura, su iniziativa pubblica o privata, potranno essere individuate e realizzate aree da destinare ad orti sociali. Gli orti sociali potranno essere gestite dall'Amministrazione Comunale o da privati anche in forma consorziata.I lotti avranno dimensioni massime di 150 mq.Potrà essere realizzato un annesso comune per tutta l'area, per ricovero attrezzi e servizi igienici.La recinzione per l'intera area dovrà essere unica, da realizzarsi a rete a maglia sciolta o a siepe.E' ammessa la localizzazione di un unico pozzo consortile e una unica fonte di approvvigionamento di energia elettrica.Gli assegnatari dovranno impegnarsi a rispettare un regolamento che verrà definito in separata sede e che proporrà in maggiore dettaglio quanto sotto indicato:

- mantenere l'orto assegnato in modo decoroso e secondo i parametri definiti dalle presenti norme;
- non costruire capannoni o altro genere di manufatti;
- non recintare il lotto assegnato.E' ammessa la delimitazione tramite essenze arbustive (siepi) di altezza massima pari a 50 cm.;
- tenere pulite e in buono stato di manutenzione le parti a comune quali viottoli e fossi di scolo;
- non danneggiare altri orti;
- non svolgere attività di lucro tramite l'orto assegnato;
- non tenere stabilmente animali negli orti, nè creare allevamenti di alcun tipo;
- non installare coperture di plastica ad uso serra di altezza superiore a 1 m, nè crerare alcuna struttura fissa.

7) Gli edifici a destinazione residenziale e gli accessori a questi afferenti, ricompresi all'interno delle fasce di rispetto della viabilità di progetto ovvero ad una distanza minima di 5 ml. dal limite di queste, potranno essere rilocalizzati all'esterno delle fasce medesime attraverso interventi di sostituzione edilizia. L'intervento potrà prevedere l'accorpamento delle volumetrie con l'obbligo del mantenimento del numero delle unità abitative originarie.[249]

[249] Integrato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni 43 e 108

CAPO V – DISPOSIZIONI COMUNI

Art.167 – Catalogazione del patrimonio edilizio nel territorio rurale.

1.Gli edifici esistenti significativi appartenenti a vari sistemi individuati, sono stati rilevati mediante apposita schedatura, che costituisce parte integrante del quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico.

2.Le schede oltre a riportare i dati catastali indicano in particolare:
- il Sistema Territoriale di riferimento del fabbricato;
- lo stato di utilizzo del fabbricato;
- le dimensioni di massima;
- l'accessibilità;
- il numero dei piani fuori terra;
- il tipo di copertura;
- la destinazione d'uso prevalente;

3.Inoltre le schede riportano, lo stato del degrado architettonico e le eventuali incongruità esistenti nei fabbricati, il livello del degrado fisico, la rilevanza ambientale dei singoli fabbricati in rapporto al contesto.

4.La schedatura, pur non evidenziando l'esistenza di fabbricati di particolare pregio architettonico ha evidenziato per molti di essi, comuni caratteristiche tipologiche, costituite principalmente da coperture a falde, volumetrie regolari, edifici due piani, scale non aggettanti ma inserite nel corpo di fabbrica principale.Tali caratteristiche dovranno permanere anche a seguito di interventi edilizi di Ristrutturazione Edilizia R4.

Art.168 – Criteri generali per gli interventi edilizi nel territorio rurale.

1.E' prioritariamente favorito il riuso del patrimonio edilizio esistente, legittimo o legittimato alla data di adozione del presente atto, e degli spazi aperti a esso connessi, sia a fini agricoli che a questi collegati, secondo le definizioni, destinazioni e funzioni, riportate nelle presenti norme.Nell'ambito degli interventi di riqualificazione degli assetti degradati è comunque favorita la demolizione delle superfetazione e dei corpi di fabbrica non facenti parte dell'originario organismo edilizio, e la loro ricomposizione formale nel rispetto della tipologia originaria.

2.Per quanto sopra, gli interventi negli edifici sparsi sono finalizzati prioritariamente alla loro completa riorganizzazione funzionale, attraverso interventi edilizi di Ristrutturazione Edilizia che possono anche comportare la completa demolizione e la ricostruzione delle parti incongruenti e degradate, fermo restando l'obbligo di rispettare nella fase di ricostruzione, le loro originarie caratteristiche tipologiche rilevabili dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente e/o da ulteriore documentazione tecnica e fotografica prodotta.
Anche gli interventi edilizi finalizzati al cambio della destinazione d'uso, ove ammesso e secondo le finalità e le funzioni descritte nelle presenti norme, deve rispettare il carattere tipologico, gli elementi di arredo tradizionale e il rapporto con i terreni circostanti.Tali caratteristiche sono rilevate nel quadro conoscitivo mediante la schedatura del patrimonio edilizio, e/o da apposito rilievo che dovrà essere allegato quale parte integrante del progetto di intervento.
Per quanto attiene la realizzazione di volumi tecnici, saranno favoriti gli interramenti e gli accorpamenti all'edificio, da realizzare con materiale finiture tipiche del contesto.

3.Gli edifici del patrimonio edilizio esistente, che risultino ubicati in aree di dimensione superiore ai minimi fondiari definiti con la presente normativa, possono modificare la destinazione d'uso, purché pertinente con le finalità della presente disciplina, a seguito di una dimostrazione attraverso programmi aziendali pluriennali[250] di miglioramento agricolo ambientale, dell'inutilità degli edifici a fini della conduzione agricola, con riferimento alla capacità edificatoria del fondo.

[250] Modificato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni 70 e 269

4.Per gli ampliamenti, le ricostruzioni e le nuove costruzioni è necessaria una simulazione dell'impatto visivo. E' possibile utilizzare foto e disegni che riprendano gli edifici e gli spazi esterni da punti dominanti (strade, poggi, valli ecc.).
5.Per gli interventi di cui sopra dovranno essere utilizzati gli elementi tipologici rilevati dalle schedature degli edifici e anche gli elementi caratteristici della "casa maremmana", per finiture e materiali tradizionali, con divieto di realizzare coperture piane.
Potranno essere realizzati porticati per una superficie massima pari al 20% della superficie coperta dei fabbricati con destinazione residenziale e turistico ricettiva.

6.Per quanto riguarda gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza, si fa riferimento a quanto già disposto nei precedenti articoli, al fine di garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonchè la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

Art.169 – Nuove abitazioni rurali, definizione e dimensionamento.

1.Nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli attuati al di fuori dei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale,[251] a titolo di compravendita o ad altro titolo che consenta il conseguimento di un titolo abilitativo è vietata la realizzazione di nuovi edifici per dieci anni successivi al frazionamento, su tutti i terreni risultanti.

2.Per il rilascio dei permessi di costruire relativi alla costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, è presentato al Comune dall'Imprenditore agricolo professionale (IAP) così come definito dalle vigenti norme in materia.

3.A seguito dell'approvazione del Programma Aziendale Pluriennale[252] di Miglioramento Agricolo Ambientale è ammessa la costruzione di nuove abitazioni rurali per l'imprenditore agricolo a titolo principale di superficie utile netta, massima pari a **mq 110 utili** e nel rispetto dei parametri e dei criteri riportati nelle presenti norme.

4.La nuova abitazione rurale della superficie utile netta massima pari a mq 110, dovrà essere distribuita su una o due elevazioni e dovrà essere collocata nel pieno rispetto dei criteri insediativi di seguito indicati:
- ubicazione nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente e con opere edilizie che garantiscano una continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente, costituite da nuclei poderali compatti, coperti a falde, con limitati aggetti esterni quali portici, loggiati e scale;
- mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
- ubicazione dei nuovi interventi edilizi solo in prossimità dei nuclei poderali esistenti e lungo strade esistenti;
- predisposizione degli accorgimenti necessari, quali la collocazione di siepi e alberature, o aree meno impattanti, per i nuovi interventi da realizzare;
- dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse e alle problematiche di natura idrogeologica;

5.Le dimensioni massime dell'abitazione rurale sono di seguito determinate:
- altezza massima in gronda nel caso di una elevazioni = ml.3.00.,
- altezza massime in gronda nel caso di due elevazioni = ml.7.50.;
- volumetria massima ammissibile nel caso di aggregazioni o di inserimento di locali accessori o magazzino = mc.1600.

Art.170 – Annessi Agricoli per l'azienda agricola.

[251] Modificato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni 70 e 269
[252] Modificato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni 70 e 269

1.E' ammessa le realizzazione di nuovi annessi agricoli, soltanto a seguito dell'approvazione del Programma Aziendale Pluriennale[253] di Miglioramento Agricolo Ambientale, che dimostri l'effettiva necessità della realizzazione di tali nuove costruzioni per la corretta gestione e conduzione dell'azienda agricola.

2.Per finalità di migliorare l'inserimento paesistico e ambientale, i nuovi annessi per l'azienda agricola, non potranno avere dimensioni superiori a mq 1000 di superficie coperta e comunque non potranno superare le condizioni previste nelle presenti norme, in merito alla determinazione dei rapporti massimi previsti tra volumi edilizi e superfici fondiarie.

3.Ai limiti massimi riportati nella presente disciplina, sono possibili deroghe per motivate e documentate esigenze produttive, attraverso una relazione agronomica che descriva dettagliatamente i processi produttivi e le conseguenti necessità di deroga dei parametri di cui sopra.In questi casi il programma di miglioramento agricolo ambientale assume la valenza di piano attuativo.

4.Gli annessi agricoli per l'azienda agricola dovranno rispettare le forme tipologiche di quelli esistenti.Pertanto, dovranno essere coperti a falde, dovranno essere di pianta regolare, rettangolare o quadrata, ubicati al suolo seguendo il naturale andamento dei terreni, evitando quanto più è possibile i movimenti di terra che alterino la morfologia del sito e evitando la formazione di nuovi sedi stradali.

5.L'inserimento degli annessi agricoli, dovrà essere collocata nel pieno rispetto dei criteri insediativi di seguito indicati:

- ubicazione nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente e con opere edilizie che garantiscano una continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente,
- mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
- ubicazione, ove ciò risulti compatibile con le norme igienico–sanitarie, in prossimità dei nuclei poderali esistenti;
- predisposizione degli accorgimenti necessari, quali la collocazione di siepi e alberature, o inserimento in aree meno impattanti;
- dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse e alle problematiche di natura idrogeologica;

6.I nuovi annessi per l'azienda agricola, dovranno essere realizzati preferibilmente con riferimento alla edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno e ai fabbricati tradizionali, fermo restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali.I materiali di finitura e i particolari costruttivi dovranno essere il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni ad uso abitativo.Per particolari attività agricole, è ammesso anche l'uso delle strutture prefabbricate , purché le facciate esterne siano adeguatamente rifinite, con intonaco, o in legno.

Art.171 – Annessi Agricoli per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole.

1.Gli annessi e i manufatti necessari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, sono gli annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali.

2. Le presenti norme, per la realizzazione di quanto riportato al comma precedente, individuano e disciplinano i seguenti due diversi casi, strettamente collegati all'estensione della superficie territoriale:
a) **PRIMO CASO:** superficie territoriale uguale almeno a quella minima fondiaria come definita dalla presenti norme;
b) **SECONDO CASO:** superficie territoriale uguale almeno ad un ettaro inclusa nelle aree fortemente parcellizzate, descritte ed individuate nelle presenti norme e alla Tav. 6 del R.U. [254]

[253] Modificato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni 70 e 269
[254] Integrato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni 25, 67, 216 e 265.

3. SUPERFICIE TERRITORIALE UGUALE ALMENO A QUELLA MINIMA FONDIARIA COME DEFINITA DALLA PRESENTI NORME: [255]

~~2.~~3.1. Nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali, l'installazione degli annessi e dei manufatti di cui sopra è consentita a condizione che non comporti alcuna modificazione alla morfologia dei luoghi e che tali annessi e manufatti siano realizzati in legno, o con altri materiali leggeri, non abbiano opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario o temporaneo.

~~3.~~ 3.2. L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire deve indicare:
- le motivate esigenze produttive;
- le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso o manufatto;

~~4.~~ 3.3. La superficie minima per l'installazione dell'annesso o del manufatto, come sopra descritto, deve essere pari almeno alla superficie minima fondiaria, come definita dalle presenti norme.
La realizzazione di tale annesso dovrà essere giustificata da ~~apposito P.M.A.A.~~Relazione Agronomica[256] che, quale parte integrante del progetto, riporti quanto segue:
1) una descrizione degli interventi programmati per lo sviluppo delle attivita' agricole e/o delle attivita' connesse nonche' le motivate esigenze produttive e degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
2) una descrizione dettagliata degli interventi necessari al potenziamento delle strutture produttive;
3) l'individuazione degli edifici esistenti, le relative superfici fondiarie; le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso o manufatto, che deve rispettare comunque i seguenti parametri generali:
- altezza massima al colmo 3,00 mt.
- materiali costruttivi: legno.
- tipologia edilizia: secondo i caratteri prevalenti dell'area, come definiti dalle presenti norme
- localizzazione: tale da garantire il miglior inserimento ambientale secondo i caratteri fisici e insediativi dell'area;

~~5.~~ 3.4. La realizzazione del nuovo annesso è consentita, previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà.L'atto d'obbligo conterrà la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale, nonché l'inalienabilità parziale della proprietà e/o del possesso della costruzione dall'intera superficie individuate ~~dal programma di miglioramento agricolo ambientale~~. Dalla relazione agronomica[257]. Altresì dovrà contenere:
- l'impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
- le relative forme di garanzia;
- la verifica di conformità alle norme generali e del presente regolamento;

~~6.~~ 3.5.L'atto d'obbligo conterrà la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale, al fine di garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonchè la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.
L'atto d'obbligo dovrà altresì contenere, l'inscindibilità della costruzione dall'intera superficie di proprietà.

~~7.~~3.6.Tali annessi agricoli non possono essere realizzati nelle seguenti Aree:
- Sistema territoriale del Bosco;
- Luogo a Statuto Speciale del Castello di Valli;
- Luogo a Statuto Speciale del Sistema del verde A

[255] Modificato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni 25, 67, 216 e 265.
[256] Modificato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni 70 e 269
[257] Modificato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni 70 e 269

4. SUPERFICIE TERRITORIALE INCLUSA NELLE AREE FORTEMENTE PARCELLIZZATE, DESCRITTE ED INDIVIDUATE NELLE PRESENTI NORME E ALLA TAV. 6 DEL R.U., UGUALE ALMENO AD UN ETTARO [258]

4.1. La presente disciplina tiene conto delle finalità e del ruolo sociale che possono svolgere i piccoli appezzamenti di terreno interni alle aree agricole frazionate, che pur mantenendo una loro logica funzionale rispetto alle molteplici esigenze dei fruitori, costituiscono comunque un elemento di rottura con la funzionalità paesaggistica e di sfruttamento delle risorse naturali.
Valuta le esigenze di impiego da parte dei fruitori, di un "uso consolidato", oggi non trascurabile, e da regolamentare, in special modo legato alla presenza di strutture funzionali al ricovero delle attrezzature a alla costituzione, un punto di concentramento dell'attività del fondo, garantendo allo stesso una idonea e dotazione funzionale .
Ipotizza ulteriori soluzioni finalizzate a migliorare, l'esteriorità degli ambienti, garantendo al contempo il minore impatto possibile, e l'integrazione nel territorio con una propria dignità percettiva, che contempla anche garanzia di igiene sicurezza, ridotto impiego di risorse, garanzia di rispetto delle funzioni nel tempo.

4.2. Le aree individuate sono quelle riportate alla Tav. 6 del R.U, fortemente parcellizzate, che risultano notevolmente degradate a causa dell'eccessivo frazionamento a scopo ortivo.
In tali aree è possibile realizzare un piccolo annesso in legno funzionale allo svolgimento delle attività sotto elencate e/o assimilabili:

- conduzione agricola produttiva,
- produzione di prodotti agricoli a scopo amatoriale
- attività di coltivazione in serra
- detenzione di animali domestici, e/o da cortile comprovata da atti di proprietà/possesso dei capi detenuti svolti a livello amatoriale.
- altre attività pertinenti con la produzione primaria e l'allevamento sia a scopo amatoriale che produttiva

sono esclusi:

- impieghi derivanti da deposito, magazzinaggio e stoccaggio di materiali di cantiere,
- allevamenti professionali quando il numero dei capi detenuti non è compatibile con la superficie del fondo.

4.3. La realizzazione dell'annesso pur essendo commisurata alla dimensione del fondo potrà essere realizzata su appezzamento singolo o fra loro integrati e complementari, la cui superficie catastale abbia una dimensione non inferiore a un ettaro e almeno il 60% della stessa costituente la SAU (superficie agricola utile) sia condotto con funzione produttiva.
La realizzazione dell'annesso sarà soggetta a convenzione o atto unilaterale d'obbligo, con il quale viene proposta anche la sistemazione ambientale e la riqualificazione del lotto, nonché la definizione delle fonti di approvvigionamento idrico, elettrico e di smaltimento dei reflui.
La realizzazione dell'annesso dovrà essere giustificata da Relazione Agronomica che, quale parte integrante del progetto, riporti quanto segue:
1) una descrizione della qualità colturale delle aree, nonche' degli interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
2) l'individuazione delle relative superfici fondiarie; le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso, che deve rispettare la tipologia descritta dalla presenti norme.
3) la descrizione della sistemazione delle aree prevedendo l'interramento e la messa a norma delle eventuali linee elettriche non conformi alle disposizioni dell'Ente Erogatore, la demolizione di tutte le eventuali strutture e/o manufatti precari che costituiscono degrado, la pulitura e la sistemazione agraria delle aree, il mantenimento dei canali fossi e scoline esistenti; il mantenimento delle colture in atto; interventi per il miglioramento ambientale dell'area relativamente ad arredi vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo.
La realizzazione di siepi e di alberature potrà essere realizzata solo con specie vegetali caratteristiche dell'area e Le tavole di progetto dovranno contenere oltre l'indicazione del verde e la situazione colturale dell'intera porzione a cui fa riferimento l'edificio, anche la sistemazione ambientale, comprendente l'arredo esterno le infrastrutture di accesso e delle utenze di servizio.

[258] Integrato a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni 25, 67, 216 e 265.

4.4. L'atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, sarà riferito alle superfici interessate e conterrà:
- la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale, al fine di garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonchè la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;
- il vincolo della inscindibilità della costruzione dall'intera superficie di riferimento, nonché l'inalienabilità parziale della proprietà e/o del possesso della costruzione;
- l'impegno alla rimozione dell'annesso al cessare dell'attività agricola o, in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo, le relative forme di garanzia;
- la verifica di conformità alle norme generali e del presente regolamento;
- il divieto assoluto di utilizzare le aree per deposito materiali e/o depositi di cantiere.

4.5. L'annesso dovrà:
- avere la volumetria massima di 80 mc lordi ovvero, per superfici fondiarie superiori a 10.000 mq (un ettaro) e nel rispetto del rapporto percentuale con la SAU, sono possibili incrementi di 2 mq ogni 10% in più di superficie fondiaria fino a un massimo di 100 mc. Al volume così realizzabile dovranno essere sottratte le superfici o i volumi legittimi, eventualmente già realizzati.
- essere realizzato in materiale ligneo;
- avere esclusivamente finestrature dove il lato orizzontale basso dell'imposta sarà posto ad una altezza non inferiore a 160 cm. e l'unica porta di accesso dovrà essere realizzata sul fronte più stretto del manufatto.
- eventuali pergolati esterni dovranno avere:
    - la dimensione non superiore al 25% della superficie calpestabile dell'edificio;
    - realizzati con copertura in materiale leggero di origine organica, non permanentemente strutturato, e filtrante all'acqua piovana.

4.6. Nei casi di raggiungimento della superficie di almeno un ettaro con appezzamenti di almeno 4 proprietari è ammessa la possibilità di realizzare il volume massimo consentito in due annessi distinti, della tipologia precedentemente descritta, della volumetria massima di 40 mc. ciascuno, eventualmente incrementabile per superfici superiori ad un ettaro di 2 mq ogni 10% in più di superficie fondiaria, fino a un massimo di 50 mc per singolo annesso.

Art.172 – Serre fisse, serre temporanee e stagionali.

1.E' ammessa le realizzazione di serre fisse, soltanto in seguito dell'approvazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, che dimostri l'effettiva necessità della realizzazione di tali nuove costruzioni per la corretta gestione e conduzione dell'azienda agricola.Nella convenzione o atto unilaterale d'obbligo finalizzato alla realizzazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, dovrà essere riportata l'indicazione che, la realizzazione della serra non costituisce volume urbanistico riutilizzabile.Alla fine dell'attività la stessa dovrà essere completamente rimosso ed effettuato il ripristinato dello stato originario dei luoghi, in alternativa potrà essere rinnovata la convenzione /atto unilaterale d'obbligo

2.La struttura della serra dovrà essere realizzata in ferro o in alluminio verniciati con specchiature che potranno essere in vetro policarbonato o materiali similari.Le parti portanti potranno essere in muratura intonacata o facciavista.

3.Le Serre Fisse non potranno essere realizzate nelle seguenti Aree:
Sistema territoriale del Bosco;
Luogo a Statuto Speciale del Castello di Valli;
Luogo a Statuto Speciale del Sistema del Verde **A**

4.Nel rispetto dei valori paesaggistici, l'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola aventi le stesse caratteristiche dei manufatti precari riportati all'articolo seguente è consentita solo per le aziende agricole, previa comunicazione al comune.Tale comunicazione riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorchè superiori all'anno, è consentita a condizione che:
- il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;

- l'altezza massima non sia superiore a 4 metri in gronda e 7 metri al colmo.Nel caso di serre con tipologia a tunnel ciene considerata solo l'altezza del colmo;
- le distanze minime non siano inferiori a: metri 5 dalle abitazioni sul fondo e metri 10 da tutte le altre abitazioni.Tale distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5, metri 1 se questa altezza è uguale o inferiore a metri 5;
- distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal codice della strada;

5.Nella comunicazione presentata dal titolare dell'azienda agricola , sono indicate:
- le esigenze produttive;
- la superficie e le dimensioni di ciascuna serra;
- i materiali utilizzati;
- l'indicazione su planimetria catastale dei punti in cui sono previste le varie installazioni;
- la data di rimozione.Per le serre con copertura stagionale, l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura.

6.Le serre temporanee e quelle con copertura stagionale possono essere reinstallate anche in parti diverse dalle superificie aziendale per più periodi consecutivi;

7.All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati precedentemente si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli.

art.173 – Opere precarie dell'azienda agricola.

1.Nel rispetto dei valori paesaggistici, l'installazione di manufatti precari per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole realizzati in legno, o con altri materiali leggeri e semplicemente appoggiati a terra, è consentita previa comunicazione al Comune, a condizione che le opere di ancoraggio necessarie all'installazione non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi.

2.Nella comunicazione, presentata dal titolare dell'azienda agricola, sono indicate:
- le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni dei manufatti;
- l'indicazione su planimetria catastale del punto in cui è prevista l'installazione:
- il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
- l'impegno a realizzare il manufatto in legno, salvo diversa esigenza da motivare specificatamente;
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione;
- la dichiarazione di conformità dell'intervento alle disposizioni della presente disciplina;

3.Ove perdurino le esigenze produttive, i manufatti precari, previa ulteriore comunicazione possono essere mantenuti o reinstallati anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi, fermo restando l'obbligo dell'utilizzazione e mantenimento per periodi non superiori all'anno.

4.Fra le funzioni che le costruzioni precarie possono assolvere, oltre quelle legate alle attività produttive agricole, vi sono comprese quelle di attrezzature di servizio a supporto della fruizione naturalistica, come anche per le attività cinofile e faunistico venatorie.

Art.174 – Annessi per aziende agricole con superfici inferiori ai minimi.

1.La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici minime fondiarie come indicate nelle presenti norme, nel caso di aziende agricole che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle vigenti disposizioni, di allevamento di equini, fauna selvatica, di ovicaprini, di api, di chiocciole, di lombrichi, di cinotecnica e acquacoltura.

2.La realizzazione di tali annessi agricoli è subordinata alla presentazione di:
- una relazione dettagliata che indichi la titolarità del richiedente, il periodo di installazione, le motivate esigenze di realizzazione;

- elaborati grafici di dettaglio che riportino le caratteristiche e le dimensione del manufatto da realizzare;
- l'impegno, da stipulare con atto d'obbligo registrato e trascritto a cura del comune e a spese del richiedente, della rimozione del manufatto realizzato al cessare dell'attività o anche in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
- le relative idonee forme di garanzia per la rimozione del manufatto allo scadere del periodo ammesso;

3.In particolare, oltre quanto sopra, per l'attività dell'allevamento dei cavalli e di maneggio, l'azienda agricola dovrà presentare un piano unitario di utilizzazione dell'intera area che dovrà contenere, la completa definizione e la descrizione dell'area destinata alle attrezzature e al maneggio, con il rilievo dello stato di fatto degli edifici e della vegetazione, nonché dei vincoli eventuali.

4.Per tali attività è favorito il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente anche con cambio di destinazione d'uso.Compatibilmente alla presenza di vincoli, eventuali nuovi manufatti non potranno incidere sulla sagoma dei crinali; non potranno essere costituiti da più di un piano fuori terra; i materiali e le tipologie dovranno essere consoni alle caratteristiche proprie dell'area.

5.Tutti gli elementi accessori e di arredo dovranno essere specificatamente previsti e progettati quanto a localizzazione, tipologia, uso dei materiali e colori.I manufatti esistenti realizzati con materiali non tradizionali, dovranno essere sostituiti o schermati con idonee essenze arboree autoctone o naturalizzate.

Art.175 – Attività integrative e attività ricettive del territorio rurale.

1.Le attività integrative devono essere realizzate solo attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente.Tali attività sono quelle collegate al settore produttivo (artigianato e commercio) e all'offerta turistica, come descritte nelle presenti norme.

2.In attuazione del Piano Strutturale sono riportate:
a) le seguenti superfici massime per destinazioni commerciali in relazione ai singoli sub-sistemi:

- Sub- Sistema delle Colline di Pratoranieri max mq.200;
- Sub- Sistema della Valle del Petraia del Castello di valli max mq.400;
- Sub- Sistema agricolo Pedecollinare max mq.200;
- Sub- Sistema agricolo della Valle del Pecora max mq.0;
- Sub- Sistema agricolo di Pianura max mq.0;

b) Il seguente numero massimo dei posti letto legati all'offerta turistica, in relazione ai singoli sub-sistemi:

- Sub- Sistema delle Colline di Pratoranieri n° max = 120 posti letto;
- Sub- Sistema della Valle del Petraia del Castello di valli n° max = 200 posti letto;
- Sub- Sistema agricolo Pedecollinare n° max = 90 posti letto;
- Sub- Sistema agricolo della Valle del Pecora n° max = 80 posti letto;
- Sub- Sistema agricolo di Pianura n° max = 40 posti letto;

3. La localizzazione e attuazione delle attività integrative legate alla commercializzazione dei prodotti e all'offerta turistica sopra indicate, è subordinata alla preventiva redazione di specifico avviso pubblico finalizzato al reperimento dei soggetti interessati alla realizzazione degli interventi.L'avviso pubblico, potrà essere riferito a ciscun sub-Sistema o anche a più Sub-Sistemi contemporaneamente.

4. L'Amministrazione, a seguito dell'Avviso Pubblico, valuterà le proposte degli aventi titolo pervenute, oltre che nel rispetto degli ulteriori elementi specifici inseriti nel bando, anche in relazione ai seguenti criteri principali:

b) Realizzazione delle attività integrative solo attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente.
c) Ammettere le destinazioni commerciali sono se collegate direttamente al mondo e alle attività agricole ed al turismo rurale tipo:
- vendita dei prodotti agricoli (olio, vino, ecc) e dei derivati dalla lavorazione;

- vendita dell'oggettistica collegata alla tradizione delle arti e dei mestieri locali;
- attività di ristorazione e degustazione dei prodotti alimentari;
- attività derivante dalla produzione zootecnica e da altri allevamenti esistenti in azienda agricola;

c) Ammettere posti letto legati all'offerta turistica, solo se ricavati, esclusivamente da interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio dei nuclei poderali esistenti.Tali interventi:

- devono essere realizzati nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente, senza prevedere l'inserimento di nuova viabilità;
- dovranno garantire il pieno rispetto delle invarianti strutturali e dei luoghi a statuto speciale come descritti e definiti dalle presenti norme;
- dovranno garantire a seguito della ricomposizione formale, la continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente, costituita da nuclei poderali compatti, coperti a falde, con limitati aggetti esterni, quali portici, loggiati e scale;
- dovranno subordinare gli interventi alla stesura di apposita convenzione o atto d'obbligo che garantisca la gestione unitaria della struttura ricettiva alberghiera, l'immodificabilità della destinazione d'uso e la necessità di effettuare opere di sistemazione ambientale con mantenimento a coltura dei fondi interessati;

d) Ammettere interventi di recupero che comportino il mutamento della destinazione agricola degli edifici solo se subordinati all'effettuazione di interventi di **sistemazione ambientale**.La pertinenza minima da sottoporre a sistemazione ambientale da collegare al riutilizzo di edifici che comporta il mutamento della destinazione d'uso agricola è pari a 200 volte la superficie coperta.In difetto di tali pertinenze il proprietario sarà obbligato ad intervenire sulle superfici esterne esistenti, e l'Amministrazione Comunale, con specifico atto, individuerà gli oneri da porre a carico del richiedente, calcolati in base alla superficie mancante al raggiungimento della pertinenza minima.
Gli interventi di sistemazione ambientale devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.
Gli interventi di sistemazione ambientale devono garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonchè la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.
Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione degli incendi, non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale come descritti precedentemente.
I titoli abilitativi necessari per realizzare gli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola sono corredati:

- da una stima del costo, contabilizzato a prezzi correnti al momento della presentazione della documetazione, degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio;
- della documentazione relativa alle risorse ambientali nei casi in cui non sia stato presentato il programma di miglioramento agricolo ambientale;
- di adeguate forme di garanzia per la realizzazione degli interventi previsti;

e) Ammettere la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive e del tempo libero (quali piscine, campi da tennis, ect) legate all'agriturismo, alle attività integrative e a quelle ricettive del territorio rurale nel rispetto dei seguenti criteri:

- ubicazione degli interventi nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente;
- mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
- ubicazione delle strutture pertinenziali in prossimità dei nuclei poderali esistenti;
- delineare gli accorgimenti necessari, quali la collocazione di siepi e alberature;
- ubicazione delle strutture pertinenziali nelle aree meno impattanti;
- dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse e alle problematiche di natura idrogeologica;
- evitare eccessivi movimenti di terra che alterino sostanzialmente l'idrografia del sito;

TABELLA RIEPILOGATIVA E DI CONFRONTO (ART.74 DEL P.S. E ART.188 DEL R.U.[259]		
SUB- SISTEMA	OFFERTA TURISTICA	DESTINAZIONE COMMERCIALE
Sub- Sistema delle Colline	120 posti letto	200 mq.

[259] Integrata a seguito del oarziale accoglimento dell'osservazione 70

di Pratoranieri		
Sub- Sistema della Valle del Petraia del Castello di valli	200 posti letto	400 mq.
Sub- Sistema agricolo Pedecollinare	90 posti letto	200 mq
Sub- Sistema agricolo della Valle del Pecora	80 posti letto	0
Sub- Sistema agricolo di Pianura	40 posti letto	0

Art.176 – Strutture pertinenziali per le pratiche sportive: piscine, campi da tennis e altro.

1.Per l' IMPRENDITORE AGRICOLO ISCRITTO ALLA I° E ALLA II° SEZIONE DELL'ALBO PROVINCIALE, è ammessa la realizzazione di strutture pertinenziali per le pratiche sportive (quali piscine,campi da tennis ed altro) per la propria residenza, per le attività agrituristiche e per le attività integrative come definite nella presente disciplina.

2.Le strutture pertinenziali sono ammesse anche per le attività Turistico Ricettive del territorio rurale svolte dai soggetti diversi dall'Imprenditore agricolo iscritto alla I e II sezione dell'Albo Provinciale.

3.Le strutture pertinenziali dovranno rispettare i seguenti criteri:
- mantenere il migliore rapporto di allineamento e inserimento con l'andamento naturale del terreno;
- in nessun punto il piano dei campi da tennis o il bordo superiore della piscina dovranno discostarsi di oltre 50 cm.dalla quota originaria del terreno;
- dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- eventuali schermature a verde e piantumazioni dovranno utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili.
- I progetti dovranno essere corredati dal rilievo altimetrico e planimetrico dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree afferenti l'impianto nonché, per le piscine, alla dimostrazione delle modalità di approvvigionamento idrico.
- I progetti dovranno rispettare i criteri di inserimento ambientale con specifico riferimento ai caratteri strutturali identificativi ed ordinari del paesaggio come evidenziati e rappresentati alla Tav. 32 del Piano Strutturale e dall'art.34 all'art.49 compresi delle NTA del P.S., riferiti alla descrizione della struttura ed articolazione del territorio.[260]

Art.177 – Recinzioni e accessibilità ai terreni.

1.Le recinzioni sono sempre ammesse per le attività agricole o di allevamento, fermo restando che deve essere sempre garantita l'attraversabilità delle strade, l'accessibilità agli insediamenti e ai beni architettonici.Le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente in pali di legno e rete o anche in filagne di legno, montate alla maremmana o a croce di S.Andrea.Per particolari esigenze, rilegate alla protezione degli animali o delle colture esistenti, debitamente attestate, le recinzioni potranno essere realizzate anche con paletti in ferro e rete.
Per il ricovero del cane, (fino ad un massimo di 4 animali, regolarmente denunciati ed inscritti all'anagrafe canina), sono ammessi interventi specificatamente finalizzati a garantirne idoneo ricovero, benessere, protezione e possibilità di movimento in completa sicurezza. Tali opere, necessarie a custodirli con le finalità di cui sopra, consistono in :
a) recinzione in paletti in legno o in ferro con diametro di limitate dimensioni, semplicemente infissi al terreno senza l'ausilio di fondazioni o l'uso di ulteriori opere edili, collegati da rete metallica verticale e orizzontale, con funzione di contenimento e protezione degli animali;
b) Cuccie di limitate dimensioni necessaria ad ospitare l'animale, che dovranno essere semplicemente appoggiate al suolo;

[260] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 70

c) telo ombra o cannucciato a protezione delle cuccie sottostanti;
d) deposito sul suolo all'interno dell'area recintata di ghiaia o pietrisco per migliorare il drenaggio.
Con finalità del miglioramento igienico sanitario dell'area e di salubrità per gli animali, è ammesso in prossimità del ricovero, anche il semplice posizionamento su letto di sabbia o di inerti di lastre di cemento , che non dovranno essere murate o gettate in opera.
Tali interventi, al fine di limitare l'impatto sul paesaggio, dovranno, nella installazione della recinzione, limitare, il numero dei pali e la relativa altezza a 2,50 metri, evitare reti metalliche arrugginite e colorate con colori vistosi e riflettenti, La massima superficie di ingombro di tali interventi è per un massimo di 4 mq per ogni cane ospitato e fino ad un massimo di 20 mq complessivi, di cui soltanto la metà protetti da telo ombra o cannucciato.[261]

2.Nelle aree frazionate per uso ortivo, le recinzioni dovranno essere realizzate con l'ausilio di siepi e pali in legno semplicemente infissi nel terreno e rete a maglia sciolta.

3.Nelle aree che ricadono negli ambiti A1, A2,B di rischio idraulico non sono consentite recinzioni con elementi di muratura.

Art.178 – Il sistema della viabilità minore e vicinale nel territorio rurale.

1.Le tavole del Regolamento Urbanistico, in attuazione di quanto determinato dal Piano strutturale, riportano la fitta maglia viaria esistente nel territorio rurale, che costituisce elemento fondamentale per la connessione fra la città e il bosco.Tale sistema, che come riportato precedentemente costituisce invariante strutturale del territorio rurale, deve essere mantenuto e recuperato nelle parti degradate.

2.Il recupero della viabilità minore e vicinale dovrà essere privilegiato in ogni intervento di riqualificazione funzionale per la migliore circolazione e per i collegamenti, perseguendo i seguenti obiettivi:
- mantenere attiva una rete viaria altrimenti destinata a ridursi o degradarsi;
- ritrovare una maglia articolata di supporto alla viabilità principale;
- costituire una rete di collegamento "leggera" per permettere una fruizione di tutto il territorio, delle sue risorse paesaggistiche e storiche, attivando un circuito del tempo libero e del turismo alternativo;
- costituire una sede per mobilità leggera: percorsi pedonali, percorsi trekking, ciclocross, percorsi vita, percorsi verdi, ippovie.

2.Qualora si rendesse necessario costruire nuove sedi viarie, queste dovranno essere progettate in perfetta integrazione con il sistema della maglia viaria esistente e in modo da minimizzare l'impatto ambientale, rispettando il contesto anche dal punto di vista paesaggistico.I progetti conterranno la verifica dell'impatto, l'analisi di alternative sedi viarie e la previsione di opportune schermature vegetazionali con specie tipiche.Analogamente tali criteri saranno estesi alla progettazione degli impianti pubblici o di pubblico interesse da ubicare nel territorio rurale.

Art.179 – Percorsi pedonali, ciclabili, ippovie nel territorio rurale.

1.Le piste ciclabili, e i percorsi saranno attrezzati e arredati in conformità alla loro destinazione d'uso.La loro realizzazione comporterà sia il riuso di manufatti esistenti che la realizzazione di opere nuove, ovvero potrà risultare dalla riorganizzazione funzionale e morfologica delle sedi stradali esistenti.

2.Il sistema di relazioni costituito dai percorsi, siano essi pedonali, ciclabili o ippovie, deve essere alternativo a quello della circolazione automobilistica e avere, quindi, spazi, direzioni, velocità e scenari autonomi.
In generale, dovrà essere privilegiata la sentieristica già esistente: strade vicinali, doganiere, tratturi, percorsi di accesso a edifici.Nuovi tracciati potranno essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi.

[261] Integrato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione 138

3.Eventuali nuovi inserimenti dovranno rispettare i seguenti criteri:
- utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati;
- attraversamento marginale di campi, di proprietà, su segni del terreno già individuabili;
- presenza lungo i percorsi di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua, elementi vegetazionali.

4.La realizzazione dei percorsi pedonali deve essere attuata con il criterio dell'intervento leggero.Ciò implica un miglioramento del fondo stradale e/o di un suo adeguamento con la realizzazione di un manto in materiale permeabile e la sua delimitazione attraverso bordi e cordoli, senza risalto sul terreno.

5.E' possibile prevedere tratti di percorsi pedonali e ciclabili utilizzabili da mezzi meccanici per accedere direttamente con ambulanze, mezzi di rifornimento, mezzi di manutenzione ecc.
Il progetto deve prevedere, inoltre, la segnaletica, naturale e artificiale, atta a sottolineare la natura dei percorsi stessi, marcati dalla presenza di essenze e alberature che ne definiscano meglio il tracciato e il luogo dove conducono.

Art.180 – Sistemi vegetazionali e tutela del verde

1.I programmi di miglioramento agricolo ambientale e i progetti di sistemazione ambientale devono porre attenzione agli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, quali: terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche con valore paesaggistico, assetti morfologici paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale.

2.Nei complessi vegetazionali naturali e artificiali, di consolidato interesse paesaggistico, gli interventi devono assicurarne la conservazione e la tutela tendendo alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente e favorendo la diffusione delle specie tipiche locali.

3.Per i sistemi vegetazionali si stabiliscono le seguenti norme:
- mantenimento e ripristino delle aree boschive;
- conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare (zone cacuminali ecc.);
- mantenimento delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena;
- conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo: filari di alberi, cespugli, canneti ecc., anche al fine di garantire "corridoi ecologici";
- divieto di essenze estranee e infestanti;
- introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna;
divieto di taglio di alberi, isolati o a gruppi, in buone condizioni vegetative, che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio;
- mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
- ricostruzione delle alberature lungo le strade;
- mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali.

4.Qualora, per interventi ammissibili dalla presente disciplina, si debba provvedere alla riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive, ne dovranno essere reimpiantate di nuove di pari lunghezza e quantità di quelle eliminate.Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate, mentre l'eliminazione o la riduzione dovrà avvenire preferibilmente a carico delle formazioni composte da specie non indigene.

Art.181 – Manufatti per attività faunistico- venatorie e volumi tecnici per impianti tecnologici.

1.Per le attività faunistico - venatorie legalmente riconosciute è ammessa la realizzazione di manufatti in legno da utilizzare quale strutture di servizio per la stagione venatoria che possano comprendere spazi sia per la organizzazione delle attività faunistico-venatorie che spazi per la rimessa dei mangimi e degli attrezzi per la caccia.
La realizzazione di tali manufatti in legno è subordinata alla presentazione di:
- una relazione dettagliata che indichi la titolarità del richiedente, il periodo di installazione, le motivate esigenze di realizzazione;
- elaborati grafici di dettaglio che riportino le caratteristiche e le dimensione del manufatto da realizzare;

- l'impegno, da stipulare con atto d'obbligo registrato e trascritto a cura del comune e a spese del richiedente, della rimozione del manufatto realizzato al cessare dell'attività o anche in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
- le relative idonee forme di garanzia per la rimozione del manufatto allo scadere del periodo ammesso;

2.Nella realizzazione o ristrutturazione di edifici, in tutti i subsistemi , è fatto obbligo di adottare tecnologie di risparmio energetico e di produzione di energia con fonti rinnovabili, ad integrazione del tradizionale allaccio alla rete di distribuzione elettrica.
In tal caso potranno essere ammessi dei volumi tecnici da destinare esclusivamente agli impianti tecnologici.Tali volumi e impianti tecnologici in zona agricola dovranno essere comunque preferibilmente interrati.Impianti fuori terra potranno essere ammessi solo ove accertata la compatibilità ambientale con i fabbricati esistenti.
In tutto il territorio rurale permane il divieto dell'inserimento delle nuove linee elettriche in cavo aereo, che dovranno essere obbligatoriamente.L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire nel rispetto della sostenibilità ambientale, adottando sistemi di reimpiego delle acque di recupero per usi non alimentari

TITOLO XI – NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I – NORME TRANSITORIE

Art.182 – Pratiche edilizie in itinere

1.L'Amm./ne Comunale sospende ogni determinazione sui procedimenti edilizi in itinere alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico - ivi comprese le denunce di inizio dell'attività per le quali non siano decorsi 20 giorni dalla presentazione al protocollo generale - ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con l'atto di governo del territorio adottato.

2.E' altresì sospesa l'efficacia dei permessi di costruire già rilasciati per i quali, alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, non siano stati iniziati i relativi lavori, ove gli interventi in essi previsti contrastino in tutto o in parte con l'atto di governo del territorio adottato.I predetti titoli abilitativi decadono con l'approvazione del Regolamento Urbanistico, ove con esso contrastanti in tutto o in parte.La decadenza si verifica di diritto, senza necessità di espresso provvedimento o comunicazione da parte dell'Ente ed i lavori ed opere successivamente eseguiti saranno ritenuti abusivi e quindi soggetti a sanzioni.

3.Le misure di salvaguardia di cui ai punti 1 e 2 non si applicano a:
a) concessioni edilizie o permessi di costruire già rilasciati per i quali, alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, siano stati iniziati i relativi lavori;
b) denunce d'inizio dell'attività, complete dei requisiti e degli elaborati tecnici e documentali prescritti per legge ai fini della loro efficacia, per le quali alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico siano decorsi 20 giorni dalla presentazione al protocollo generale.
Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi di cui sopra non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori sono oggetto di separata istanza edilizia e si conformano alle previsioni del Regolamento Urbanistico.

Art.183 – Aree sottoposte a piani attuativi già approvati o recepiti dal Prg previgente

1.Sono confermate e fatte salve - e possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate, fatto salvo quanto specificato al successivo punto 2 - le previsioni dei Piani Attuativi e Progetti Unitari approvati in applicazione delle previsioni del previgente P.R.G.C., con interventi già realizzati, in corso o in via di realizzazione alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

2.A seguito dell'adozione del presente Regolamento Urbanistico le eventuali varianti a tali strumenti sono comunque subordinate alla verifica di conformità con le disposizioni contenute nelle presenti norme.

CAPO II – SALVAGUARDIE E NORME FINALI

Art.184 – Aree interessate dalle previsioni del "piano comunale di protezione civile".

1.Le aree interessate dalle previsioni del vigente *"Piano comunale di protezione civile"* recepite dal Regolamento Urbanistico sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati.Tali aree devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.

2.Salvo diverse disposizioni del piano di cui al punto 1, nelle aree di cui trattasi possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Regolamento Urbanistico, a condizione che non comportino modifiche o trasformazioni in genere che comunque rechino pregiudizio o riducano l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente *"Piano comunale di protezione civile"*.

Art.185 – Aree per l'installazione di strutture per lo spettacolo viaggiante.

1.Fatto salvo quanto precisato all'art.86, punto a), l'installazione di circhi equestri e/o di strutture per spettacoli viaggianti e attività di divertimento e simili è consentita, nel rispetto delle vigenti norme in materia, esclusivamente su aree di proprietà comunale, di norma ricadenti nelle aree a edificazione speciale per standard indicata dalle presenti norme.

2.La localizzazione delle suddette installazioni non deve risultare in contrasto con le previsioni delle presenti norme, con le norme regolamentari comunali, nonché con le specifiche disposizioni contenute nel vigente *"Piano comunale di classificazione acustica".*

3.L'Amm./ne Comunale può comunque negare l'autorizzazione all'installazione ove l'area prescelta non sia dotata di idonea accessibilità veicolare e/o di adeguati di parcheggio nelle immediate vicinanze.

4.L'installazione non può protrarsi oltre il termine temporale assegnato dall'Amm./ne Comunale per lo svolgimento delle manifestazioni.

Art.186 – Attivita' e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal regolamento urbanistico

1.Fatte salve diverse disposizioni eventualmente dettate dalle presenti Norme per l'Attuazione (e/o dalle 'schede normative e di indirizzo progettuale' allegate alle presenti norme), gli edifici, le unità immobiliari e/o le aree legittimamente adibite all'esercizio di attività, o a forme di utilizzazione, che risultino in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Regolamento Urbanistico, come ulteriormente articolate e dettagliate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art.6 delle presenti norme, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

2.Le limitazioni di cui al precedente punto 1 si applicano a tutti gli interventi che non comportino la contestuale modifica della destinazione d'uso in adeguamento a quelle previste dal Regolamento Urbanistico, come ulteriormente articolate e dettagliate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni".*

Art.187 - Aree ad uso agricolo di rispetto degli insediamenti (AA)[262].

1. Sono quelle aree dove prevalentemente è mantenuto l'uso agricolo, anche a fini sperimentali, ancorché ricomprese nei sub-sistemi a destinazione residenziale e turistica prevalente come, rispettivamente, il Sub-sistema Insediativo ed il Sub-sistema di Pratoranieri indicati dal Piano Strutturale.

[262] Integrato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 54 e del parziale accoglimento dell'osservazione 108.

Settembre 2010, Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, modificate ed integrate a seguito dell'accoglimento totale o parziale delle osservazioni presentate.

STATO SOVRAPPOSTO

2. Gli interventi in queste aree sono finalizzati alla salvaguardia dei caratteri costitutivi del paesaggio agrario ed al suo mantenimento quale risorsa ambientale fondamentale per un corretto inserimento dell'edificato.
Pertanto, nel rispetto della morfologia del suolo, saranno ammessi interventi finalizzati a mantenere:

- le sistemazioni idrauliche esistenti ovvero alla modifica del sistema esistente dei canali solo se necessaria per la risoluzioni di problematiche inerenti il rischio idraulico e prevista in progetti organici approvati dagli organi competenti;
- i tracciati costituiti dalla viabilità campestre ovvero alla modifca della stessa solo se dimostrata la necessità per la realizzazione di opere a carattere pubblico o d'interesse pubblico;
- il disegno dei campi e gli ordinamenti produttivi poichè caratteri del paesaggio (esempio: seminativo, seminativo erborato, filari di olivi, frutteti sperimentali);
- e recuperare, ove presenti, le emergenze ambientali e storico-culturali nonché le quinte vegetazionali di interesse ambientale.

3. Sono vietati:
- gli interventi che alterano l'assetto del terreno naturale con rilevanti scavi e riporti o che comportano l'abbattimento della vegetazione di rilievo;
- le discariche, lo stoccaggio ed i depositi a cielo aperto di merce e materiale di ogni genere e tipo;
- nuovi tracciati in linea aerea per elettrodotti di alta e media tensione e gli allacci per le utenze.

4. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in queste aree, laddove non compreso nei Tessuti e negli Isolati di cui al Titolo VIII delle presenti Norme e privo dei caratteri storici dell'edilizia rurale, sono finalizzati al suo recupero e riqualificazione attraverso interventi di:
-manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con esclusione della tipologia R4;
- sostituzione edilizia.
Gli interventi non potranno comportare aumento delle unità immobiliari a destinazione residenziale esistenti al momento dell'adozione del R.U.

TITOLO X – TABELLE RIASSUNTIVE DEL DIMENSIONAMENTO[263]

Art.188 - Dimensionamento del regolamento urbanistico nelle U.T.O.E. e Calcolo degli Standards urbanistici.*

1. Sono riportate di seguito le tabelle riassuntive del dimensionamento del Regolamento urbanistico nelle singole U.T.O.E.

2. Le tabelle rappresentano il dimensionamento scomposte in: residenziale,turistico,commerciale/direzionale,artigianale/industriale.

2.1. DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

U.T.O.E. PRATORANIERI	Interventi	Residenza privata	Residenza P.E.E.P.	Residenza sociale	totale	da PS	da PRG
	TR09	38	0	0	38	38	0
totale parz.le		38	0	0	38	38	0
Dotazioni UTOE					38	38	0
Residui UTOE					0	0	0

U.T.O.E. DELLA CITTA'	Interventi	Residenza privata	Residenza P.E.E.P.	Residenza sociale	totale	da PS	da PRG
	TR01a	110	0	10	120	33	87
	TR01b	20	0	0	20	3	17
	TRO4	120	60	60	240	240	0
	TRO5	35	0	5	40	40	0
	TR06	20	0	0	20	20	0
	RQ09	42	0	0	42	42	0
	CP1b	16	0	0	16	16	0
	CP2a	0	0	9	9	0	9
	CP2b	2	0	0	2	0	2
	CP4a	3	0	0	3	0	3
	CP4b	6	0	0	6	2	4
	CP4c	1	0	0	1	1	0
	CP5	0	27	0	27	27	0
	CP6	1	0	0	1	0	1
	CP7	93	0	0	93	19	74
	CP9	0	60	0	60	60	0
	CP10a	4	0	0	4	0	4
	CP10b	6	0	0	6	6	0
	CP11	3	0	0	3	3	0
	CP12	11	0	0	11	11	0
	CP17	24	0	0	24	0	24
	CP18	5	0	0	5	5	0
	CP19	13	0	0	13	13	0
Totale parz.le		535	147	84	766	541	225
Dotazioni UTOE					825	600	225
Residui UTOE					59	59	0
Dotazione in % di P.e.e.p e alloggi sociali			231/541	42,70%			

[263] Titolo inserito a seguito del parziale accolgimento delle osservazioni 70 e 269
* Articolo oggetto di riadozione.

2.2. DIMENSIONAMENTO TURISTICO NELLE U.T.O.E.

U.T.O.E. DI PRATORANIERI	Interventi	Posti letto	da PS	da PRG
	TR07	105	0	105
	P.I.I.	162	0	162
	Riqualific.ne	60	60	0
	UTOE	363	0	363
Totale		690	60	630
Dotazioni UTOE		690	60	630
Residui UTOE			0	0

U.T.O.E. DELLA CITTA'	Interventi	Posti letto	da PS	da PRG
	RQ03a	33	6	27
	RQ04a	25	25	0
	RQ11a	15	15	0
	UTOE	320	0	320
Totale		393	46	347
Dotazioni UTOE		497	150	347
Residui UTOE			104	0

U.T.O.E. DEI SERVIZI	Interventi	Posti letto	da PS	da PRG
	TR02a	75	75	0
	TR02b	50	50	0
	TR02c	20	20	0
	Riqualific.one	40	40	0
Totale		185	185	0
Dotazioni UTOE		185	185	0
Residui UTOE			0	0

2.3. DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE/DIREZIONALE NELLE U.T.O.E.

U.T.O.E. DI PRATORANIERI	Interventi	s.u.l. mq.	da PS	da PRG
	TR09	300	0	300
	U.T.O.E.	4.975	0	4.975
Totale		5.275	0	5.275
Dotazioni UTOE			0	0
Residui UTOE			0	0

U.T.O.E. DELLA CITTA'	Interventi	s.u.l. mq.	da PS	da PRG
	TR01a	7.300	0	7.300
	TR01b	300	0	300
	TR04	800	0	800
	RQ01b	200	0	200
	RQ01c	200	0	200
	RQ02c	1.000	0	1.000
	RQ03a	1.020	0	1.020
	RQ09a	1.700	0	1.700
	CP01a	1.200	0	1.200
Totale		13.720	0	13.720
Dotazioni UTOE			0	18.000
Residui UTOE			0	4.280

U.T.O.E. DELLA COSTA	Interventi	s.u.l. mq.	da PS	da PRG
	U.T.O.E.	0	0	0
Totale		0	0	0
Dotazioni UTOE			500	0
Residui UTOE			500	0

U.T.O.E. INDUSTRIALE ARTIGIANALE	Interventi	s.u.l. mq.	da PS	da PRG
	TR03c	600	600	0
	TR03d	1.000	1.000	0
	TR03e	800	800	0
Totale		2.400	2.400	0
Dotazioni UTOE			5.000	0
Residui UTOE			2.600	0

U.T.O.E. DEI SERVIZI	Interventi	s.u.l. mq.	da PS	da PRG
	TR02a	2.500	0	2.500
	TR02b	1.800	1.800	0
	TR02c	420	420	0
	U.T.O.E.	80	80	0
Totale		4.800	2.300	2.500
Dotazioni UTOE			2.300	2.500
Residui UTOE			0	0

2.4. DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE NELLE U.T.O.E.

U.T.O.E. PRATORANIERI	Interventi	s.u.l. mq.	da PS	da PRG
	TR08	2.000	2.000	0
Totale		2.000	2.000	0
Dotazioni UTOE			2.000	0
Residui UTOE			0	0

U.T.O.E. INDUSTRIALE ARTIGIANALE	Interventi	s.u.l. mq.	da PS	da PRG
	TR03a	15.000	15.000	0
	TR03b	5.000	5.000	0
	TR03c	30.000	30.000	0
	TR03d	55.000	55.000	0
	TR03e	60.000	60.000	0
	CP03	9.200	0	9.200
	CP14	790	0	790
	CP16a	4.450	3.940	510
	CP16b	6.800	5.800	1.000
	CP16c	3.100	3.100	0
	CP16d	2.600	2.600	0
Totale		191.940	180.440	11.500
Dotazioni UTOE			200.000	11.500
Residui UTOE			19.560	0

2.5. DIMENSIONAMENTO SERVIZI NELLE U.T.O.E.

U.T.O.E. PRATORANIERI	Interventi	s.u.l. mq.	da PS	da PRG
	TR08	2.000	0	2.000
	TR09	300	0	300
	CP13a	3.000	0	3.000
	CP13b	4.000	0	4.000
Totale		9.300	0	9.300
Dotazioni UTOE			0	23.100
Residui UTOE			0	13.800

U.T.O.E. DELLA CITTA'	Interventi	s.u.l. mq.	da PS	da PRG
	TR01a	1.000	0	1.000
	TR01b	300	0	300
	TR04	700	700	0
	TR05	500	0	500
	TR07	1.000	1.000	0
	RQ01a	300	300	0
	RQ01b	150	150	0
	RQ03a	10.700	0	10.700
	RQO9a	450	450	0
	CP01b	240	0	240
	CP04b	1.000	0	1.000
	CP07	165	0	165
	CP08	4.000	0	4.000
	CP12	165	0	165
	CP19	195	0	195
Totale		20.865	2.600	18.265
Dotazioni UTOE			50.000	106.208
Residui UTOE			47.400	87943

U.T.O.E. INDUSTRIALE ARTIGIANALE	Interventi	s.u.l. mq.	da PS	da PRG
	TR03c	500	500	0
	TR03d	800	800	0
	TR03e	650	650	0
	CP15	380	380	0
Totale		2.330	2.330	0
Dotazioni UTOE			25.000	25.000
Residui UTOE			22.670	25.000

3. DATI QUANTITATIVI E STANDARDS URBANISTICI.

Di seguito, nelle singole tabelle sono riportati i dati quantitativi e gli standards urbanistici riferiti alle singole U.T.O.E.

3.1. UTOE DI PRATORANIERI.

Tipologia standard	Esistenti e Convenzionati (a)	Previsti nuove aree (b)		Totale (c) [a+b]	Residenti 31 + 173 R.U.	Verifica Standard DM 18 mq./ab.	Verifica Standard RU 24 mq./ab.	Dotazioni RU + eccesso - difetto
	mq.	mq.	area	mq.	n.	mq.	mq.	mq.
ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO DM/RU=mq. 4,5/ab.	**0**	**0**		**0**		**0**	**0**	**- 918**
ATTREZZATURE COLLETTIVE DM = mq. 2,5/ab. RU = mq. 3,5/ab.	**4.500**	**1.000** **2.000** **300** **3.300**	**TR07** **TR08** **TR09**	**7.800**		**38,23>2,5**	**38,23>3,5**	**+3.831**
VERDE PUBBLICO DM = mq. 9,0/ab. RU = mq. 12,5/ab.	**0**	**26.000** **2.500** **3.000** **31.500**	**TR07** **TR08** **TR09**	**31.500**	**204**	**154,41>9,0**	**154,41>12,5**	**+28.950**
PARCHEGGI PUBBLICI DM = mq. 2,0/ab. RU = mq. 3,5/ab.	**28.600**	**2.000** **1.400** **1.000** **10.000** **14.400**	**TR07** **TR08** **TR09** **UTOE**	**43.000**		**210,70>2,0**	**210,70>3,5**	**+42.285**
								+75.066

3.2 U.T.O.E. DELLA CITTA'

	Esistenti e Convenz.ti (a)	Previsti nuove aree (b)		Totale (c) [a+b]	Residenti 21.506 + 885	Verifica Standard DM	Verifica Standard RU	Dotazioni RU + eccesso - difetto
	mq.	mq.	area	mq.	n.	mq./ab.	mq./ab.	mq.
ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO DM/RU=4,5mq/ab.	**103.080**	**30.000**	Parco Centrale	**133.080**		**5,94>4,5**	**5,94>4,5**	**+32.243**
ATTREZZATURE COLLETTIVE DM = 2,0 mq./ab. RU= 3,5mq./ab.		**240**	**CP01b**					
		2.760	**CP04b**					
		165	**CP07**					
		10.350	**CP08**					
		165	**CP12**					
		195	**CP19**					
		1.000	**TR01**					
		700	**TR04**					
		500	**TR05**					
		950	**RQ01**					
		6.500	**RQ02**					
		10.700	**RQ03**					
		750	**RQ04**					
		450	**RQ09**					
	240.380	**43.975**		**284.355**		**12,70 > 2**	**12,70>3,5**	**+205.997**
VERDE PUBBLICO DM = 9,0 mq./ab. RU= 12,5mq./ab.		**800**	**CP01b**		**22.391**			
		340	**CP02a**					
		190	**CP02b**					
		14.470	**CP07**					
		21.300	**CP09**					
		2.600	**CP10b**					
		600	**CP17**					
		10.200	**TR01**					
		6.000	**TR04**					
		2.250	**TR05**					
		2.000	**TR06**					
		670	**RQ01**					
		2.000	**RQ02**					
		6.850	**RQ03**					
		3.500	**RQ04**					
		19.400	**RQ05**					
		1.500	**RQ09**					
		24.250	**UTOE**					
	569.910	**119.020**		**688.930**		**30,76>9**	**30,76>12,5**	**+408.860**
PARCHEGGI PUBBLICI DM = 2,5 mq./ab. RU= 3,5mq./ab.		**370**	**CP01b**					
		100	**CP02a**					
		50	**CP02b**					
		500	**CP04b**					
		2.000	**CP05**					
		1.870	**CP07**					
		2.000	**CP09**					
		750	**CP17**					
		7.400	**TR01**					
		5.450	**TR04**					
		4.500	**TR05**					
		2.500	**TR06**					
		5.940	**RQ01**					
		350	**RQ03**					
		4.300	**RQ04**					
		6.300	**RQ05**					
		420	**RQ09**					
	38.740	**44.800**		**83.540**		**3,73>2,5**	**3,73>3,5**	**+4.030**

3.3 U.T.O.E. DI PRATORANIERI E DELLA CITTA'

Tipologia standard	UTOE PRAT0RANIERI (a)	UTOE CITTA' (b)	Totale (c) [a+b]	Residenti 21.537 + 1.058 R.U	Verifica Standard DM mq./ab.	Verifica Standard RU mq./ab.	Dotazioni RU + eccesso - difetto
	mq.	mq.	mq.	n.	mq.	mq.	mq.
ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO DM/RU=mq. 4,5/ab.	**0**	**133.080**	**133.080**	**22.595**	**5,89>4,5**	**5,89>4,5**	**+31.407**
ATTREZZATURE COLLETTIVE DM = mq. 2,5/ab. RU = mq. 3,5/ab.	**7.800**	**284.335**	**292.135**		**12,93>2,5**	**12,93>3,5**	**+213.070**
VERDE PUBBLICO DM = mq. 9,0/ab. RU = mq. 12,5/ab.	**31.500**	**688.930**	**720.430**		**31,88>9,0**	**31,88>12,5**	**+437.891**
PARCHEGGI PUBBLICI DM = mq. 2,0/ab. RU = mq. 3,5/ab.	**43.000**	**83.540**	**126.540**		**5,60>2,0**	**5,60>3,5**	**+47.450**

Art.189- Dimensionamento del regolamento urbanistico nel territorio rurale.[264]

1.Con riferimento all'art.175 delle presenti norme è riportato il dimensionamento ammissibile nel territorio rurale utilizzabile esclusivamente con interventi sul patrimonio edilizio esistente disciplinati nelle presente regolamento, secondo le modalità indicate allo stesso art.175 comma 6,7,8.

SUB- SISTEMA	UNITA' DI MISURA	DESTINAZIONE COMMERCIALE
Sub- Sistema delle Colline di Pratoranieri	mq.	200;
Sub- Sistema della Valle del Petraia del Castello di valli	mq.	400;
Sub- Sistema agricolo Pedecollinare	mq	.200
Sub- Sistema agricolo della Valle del Pecora	mq.	0
Sub- Sistema agricolo di Pianura	mq.	0;

SUB- SISTEMA	UNITA' DI MISURA	OFFERTA TURISTICA
Sub- Sistema delle Colline di Pratoranieri	Posti letto	120
Sub- Sistema della Valle del Petraia del Castello di valli	Posti letto	200
Sub- Sistema agricolo Pedecollinare	Posti letto	90
Sub- Sistema agricolo della Valle del Pecora	Posti letto	80
Sub- Sistema agricolo di Pianura	Posti letto	40

[264] Articolo inserita a seguito del parziale accolgimento delle osservazioni N.70 E N. 269